

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 103721:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Anerkendelse af fuld dækning for udbedring af mine mørtelfuger"

I klage modtaget af nævnet 17/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Jeg har den 7. maj 2024 anmeldt skade på vores ejerskifteforsikring hos Topdanmark.

Skaden vedrører mørtelfugerne på vores hus beliggende ..., som er generelt svækkede og ligeledes mange steder er afskallet og forvitret. Huset er bygget i 2007.

Skaden blev i første omgang afvist af Topdanmark den 7. juni 2024 (skrivelse vedlagt). Efter at jeg inddrog Rådgivende Ingeniør & Byggesagkyndig ..., som udarbejdede sin første rapport den 12. juni 2024 (rapport vedlagt), blev skaden delvist anerkendt af Topdanmark i skrivelse af 29. oktober 2024 (med korrektion i skrivelse af 3. januar 2025 – begge vedlagt), hvorefter Topdanmark nu anerkendte at ville dække omkostningen til udbedring af visse af mørtelfugerne på et begrænset område af husets facader.

Dækningstilsagnet omfattede alene udbedring af mørtelfugerne på facaden på den høje del af bygningen mod syd samt den øverste del på den høje bygning mod øst. Herudover ville Topdanmark dække udbedring af husets sålbænke. Den begrænsede dækning er senest fastholdt af Topdanmark i skrivelse af 14. april 2025 (skrivelse vedlagt).

Topdanmark har valgt alene at dække omkostningerne til udbedring af nogle af mørtelfugerne i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og hvor der visuelt ses forvittringer og afskalninger. Topdanmark har således afvist at dække omkostningerne til udbedring af husets øvrige mørtelfuger, uaget at disse mørtelfuger:

- er generelt svage/svækkede, og

- at disse mørtelfuger også flere steder har visuelle forvittringer og afskalninger

Det er min opfattelse, at mørtelfugerne i hele huset er svækkede som følge af fejl i forbindelse med opførelsen af huset, og at forholdene med mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre, og derfor for at undgå følgeskader bør udbedres nu over vores ejerskifteforsikring.

Skadesbegrebet ifølge forsikringsvilkårene

Mørtelfugerne på hele huset vurderes at være en dækningsberettiget skade, da svækkelse specifikt fremgår af skadesbegrebet i vilkårene til den indgåede forsikringsaftale (vilkår vedlagt).

Det fremgår således af forsikringsvilkårenes pkt. 15, at ejerskifte forsikringen dækker (red: understregning foretaget af klager):

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

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

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

Forsikringen dækker foruden ødelæggelse således også 'svækkelse', jf. skadesdefinitionen. Topdanmarks dækningsafgørelse tager ikke højde for dette.

Herudover tager Topdanmarks dækningsafgørelse ikke højde for, at der også er visuelle forvittringer og afskalninger på mørtelfugerne i husets øvrige facader.

Fagkyndige vurderinger af svækkede mørtelfuger samt forvittringer og afskalning

Den af Topdanmark anvendte eksterne bygningskonsulent [selskabets rådgivende ingeniør] har konstateret svækkelse af husets mørtelfuger i sin rapport af 16. september 2024. Følgende fremgår bl.a. af hans rapport (rapport vedlagt):

'I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag', jf. side 2 afsnit 4 (red: boring foretaget i facade mod øst i den lave bygningsdel, hvor Topdanmark har afvist dækning)

'I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag', jf. side 2, afsnit 8 (red: boring foretaget i facade mod syd i den lave bygningsdel mod terrasse, som Topdanmark har afvist at dække)

'I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag', jf. side 3 afsnit 1 (red: boring foretaget i facade mod syd i den lave bygningsdel mod garage, som Topdanmark har afvist at dække)

'.....at mørtelfugerne nogle steder fremstår med 'et groft, rustikt' udseende, tyder disse forhold på, at der under murerarbejdets udførelse er foretaget en kraftig ikke forskriftsmæssig afsyring af facademurværket.', jf. side 3 afsnit 3.

'Frostskaderne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket 'i de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskaderne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der

er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng', jf. side 3 afsnit 4.

Det bemærkes, at samtlige de borer [selskabets rådgivende ingeniør] valgte at foretage under sin besigtigelse viser en "relativ svag fuge". Uagtet dette er det kun nogle af mørtelfugerne, som Topdanmark har anerkendt at dække udbedring af.

At ejendommens fuger er svækkede, understøttes tillige af min [klagerens rådgivende ingeniørs] rapporter.

I [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport af 6. januar 2025 fremgår bl.a. følgende (rapport vedlagt):

'Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader.'

Både [selskabets rådgivende ingeniør] og [klagerens rådgivende ingeniør] har således konstateret, at mørtelfugerne i hele huset er svækkede.

Allerede af denne grund burde det være ligetil at konkludere, at skadedefinitionen i forsikringsvilkårene er opfyldt, som følge af svækkede mørtelfuger.

[klagerens rådgivende ingeniør] anfører endvidere følgende i sin rapport af 12. juni 2024:

'Manglende udbedring vil medføre opslugning af vand i muren, fordi overfladen ikke er tilstrækkeligt vandafvisende. Manglende udførelse vil medføre væsentlige følgeskader'

Følgende fremgår da også af en skrivelse af 21. januar 2025 (vedlagt) fra [selskabets rådgivende ingeniør] og Topdanmark:

'En svag fuge' er med andre ord ikke ensbetydende med at nedbrydning og forvitring nødvendigvis sker i de områder / facader, der ikke er 'særligt vejrligsudsatte', men når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer', vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse i reglen udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Hastigheden hvormed omfang og udbredelse sker, er naturligvis mest udtalt i områder/facader, der er mest 'vejrligsudsatte' og mindre udtalt i 'beskyttede områder/facader', der ikke er så 'vejrligsudsatte'.

Ovenstående viser igen, at Topdanmarks fagkyndige [selskabets rådgivende ingeniør] vurderer, at fugerne er 'svage', ligesom forvittringer og afskalninger kan komme på alle facader – dog med forskellig hastighed. Disse to citater viser som minimum, at forsikringsvilkårenes definition af 'nærliggende risiko for skader' er opfyldt.

Topdanmarks afgørelse om alene, at ville dække udbedring af skader på nogle af mørtelfugerne i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' savner holdepunkter i forsikringsvilkårene.

Dertil kommer, at det er et helt udokumenteret postulat, at de facader – hvorpå Topdanmark har anerkendt dækning – er mere vejruddsat end ejendommens øvrige facader, hvor der som nævnt ovenfor også er visuelle forvittringer og afskalninger i mørtelfugerne.

Dette er dokumenteret med [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport af 6. januar 2025, hvor det fremgår, at der allerede nu ses 'forvittringer og afskalninger' på samtlige husets facader – og ikke kun dem som Topdanmark anerkender at ville dække.

[Selskabets rådgivende ingeniør] anerkender da også delvist i sin skrivelse til Topdanmark af 21. januar 2025 (se citat nedenfor), at der i et vist omfang nu også ses forvittringer på de vestlige facader, hvilket dog overraskende nok ikke får Topdanmark til at anerkende yderligere dækning af de skadede mørtelfuger på disse facader ligesom Topdanmark i øvrigt helt ignorerer [klagerens rådgivende ingeniørs] øvrige observationer:

'I de vestlige facader (høj og lav facade) ses der forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, jf. foto 3-7 fra kundens rådgiver, men hvorvidt der er tale om 'partielle forvittringer' eller 'forvittringer som helhed' i facaderne er vanskeligt at bedømme på baggrund af fotografierne.'

Anmodning til Forsikringsankenævnet

Baseret på ovenstående og de vedhæftede bilag skal jeg anmode Ankenævnet om at tage stilling til om skaderne på min ejendoms mørtelfuger er en dækningsberettiget skade ifølge den indgåede ejerskifteforsikring, herunder om det ses dokumenteret at mørtelfugerne er svækket i hele huset, og at disse forventeligt vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse.

Successivt bedes Ankenævnet afgøre om det allerede ses dokumenteret, at der er sket 'forvittringer og afskalninger' på samtlige af husets facader.

Hvis I har behov for yderligere fra undertegnede så står jeg naturligvis til rådighed."

Selskabet har den 4/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse om ... (herefter kaldet 'klageren') klage over ejerskifteforsikringens afslag på at dække forhold vedrørende mørtelfuger.

Det er vores tolkning af klagen, at klageren mener, at forsikringen skal dække en omfugning af hele ejendommens murværk.

Der er tale om en ejendom, der er opført i år 2007, som klageren overtog den 1. september 2020.

Klageren har tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Police og vilkår er vedlagt af klageren. Vi vedlægger tilstandsrapport som **bilag A**.

Indledningsvist skal vi oplyse, at ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække udgifter forbundet med omfugning af den del af ejendommens facader, hvor en murværksspecialist ([selskabets rådgivende ingeniør], rådgivende ingeniør) har konstateret skader ved fugerne. Det være sig ved den øverste halvdel af facaden mod øst (tegning 1 nedenfor) og mod syd over tagfladerne fra den lave del af bygningen (tegning 2 nedenfor). Samt sålbænke.

Vi indsætter facadeopstalter med rød markering for en illustration heraf:

...

Efter en gennemgang af sagen har vi valgt at se velvilligt på den høje facade mod øst, hvorfor vi kan tilbyde at dække udgifter forbundet udbedring af fugerne på hele den facade (nedenstående tegning) for at danne et ens udtryk på hele den flade.

...

Nærværende klage giver os ikke anledning til at ændre yderligere ved vores tidligere afgørelse (af 29. oktober 2024, vedlagt af klageren som bilag), som vi mener er korrekt.

Dette vil vi uddybe nedenfor.

Sagsfremstilling

Den 30. april 2024 modtog vi en anmeldelse fra klageren omkring, at fugerne mørnede og faldt ud. Dette primært på den sydvendte gavl.

Den 7. maj 2024 bekræftede vi modtagelsen af anmeldelsen og udbad os yderligere oplysninger til brug for vores behandling af sagen.

Vi kvitterede for modtagelsen af de relevante dokumenter den 15. maj 2024 og rekvirerede i samme forbindelse en taksator til at besigtige det anmeldte forhold.

Besigtigelsen fandt sted den 23. maj 2024 og blev fulgt op af en rapport fra taksator til klageren den 7. juni 2024 (vedlagt som bilag af klageren).

Det fremgår blandt andet af denne, at der kunne konstateres områder med tynde afskalninger på facaderne flere steder, at der kunne måles et normalt fugtforhold, og at ejendomme som denne uden udhæng havde en lidt tungere vedligeholdelsesbyrde end ejendomme med udhæng.

Taksator vurderede ikke, at der forelå skader i forsikringens forstand ved fugerne.

Herefter fik klageren udarbejdet et eftersynsnotat af en teknisk rådgiver [klagerens rådgivende ingeniør], som blev sendt til os den 17. juni 2024. Notatet er vedlagt som bilag af klageren.

Det fremgår af notatet, at fuger sås forvitrede i vekslende grad og omfang på facaderne, primært på facadernes øvre dele. Det fremgår videre, at der kunne være mange årsager til forvittringerne.

Taksator rekvirerede herefter en murværksspecialist ([selskabets rådgivende ingeniør]) til at komme årsagen nærmere og til at vurdere omfanget.

Besigtigelsen fandt sted den 26. august 2024 og på baggrund af denne, sendte taksator en afgørelse til klageren den 29. oktober 2024. Såvel murværksspecialistens rapport som taksators afgørelse er vedlagt af klageren som bilag.

Det fremgår blandt andet af rapporten, at afskalninger og forvittringer vurderedes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket, og at disse hovedsageligt var konstateret i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne'. Frostskaderne vurderedes at være sket på grund af, at der var anvendt en mørtel, der ikke var egnet til indbygning i 'de udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng.

Og det fremgår af taksators afgørelse, at ejerskifteforsikringen kunne tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af fugerne i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne', nemlig som ovenfor nævnt den øverste halvdel af facaden mod øst og mod syd over den lave tagflade.

Klageren vendte den 4. november 2024 tilbage med en indsigelse, hvori han anførte, at han fortsat mente, at forsikringen skulle dække udgifter forbundet med udbedring af fugerne på alle ejendommens facader.

Efter en rykkerskrivelse fra klageren, sendte taksator den 6. december 2024 en fastholdelse af sin afgørelse, hvori han blandt andet henviste til murværksspecialistens konklusion i hans rapport. Af denne fremgik det, at mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd, hvor vejrligseksposeringen ikke vurderedes at have været så udtalt, fortsat havde en vis styrke og deres oprindelige form samt en tilfredsstillende holdbarhed. Disse udgjorde ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand. Taksa-tor henviste til, at de steder, hvor murværksspecialisten havde konstateret fuger, der ikke havde en tilfredsstillende holdbarhed, havde forsikringen tilbudt at dække udgifter til en udbedring.

Herefter fulgte lidt korrespondance omkring omfanget af udbedring, og den 7. januar 2025 meddelte klageren endnu engang, at han krævede, at forsikringen skulle dække en fuld udskiftning af mørtelfugerne på alle facader og gavle. Klageren medsendte bemærkninger fra sin tekniske rådgiver. Disse er vedlagt af klageren som bilag.

Det blev aftalt, at taksator skulle genbesigtige ejendommen, og at murværksspecialisten skulle komme med sine yderligere bemærkninger på bag-grund af fotos og taksators observationer. Den 14. april 2025 kunne taksator således vende tilbage til klageren endnu engang, og ud fra murværksspecialistens bemærkninger fastholdt taksator sin tidligere afgørelse, blandt andet idet der ikke kunne konstateres nogen nævneværdig forværring af fugernes tilstand. Afgørelsen er vedlagt af klageren som bilag til denne klage.

Efter lidt korrespondance omkring, at taksator fastholdt det tilbudte dækningsomfang, modtog vi meddelelse fra jer omkring nærværende klagesag.

Vores vurdering

Der er tale om et enfamilieshus i henholdsvis ét og to planer. Ejendommen er som ovenfor nævnt opført i år 2007 og er overtaget af klageren i år 2020.

Huset består af en kvadratisk bygningsdel i to etager samt to vinkeludbygninger mod syd og vest. Begge vinkeludbygninger er i ét plan.

Vi indsætter et foto fra www.skråfoto.dk for et overblik over ejendommens udformning:

...

Taget over den kvadratiske bygningsdel er et pyramidetag uden udhæng og tage i vinkeludbygningerne er sadeltage uden udhæng.

Formure i ejendommen er i øvrigt med gullige/gulbrune blødstrøgne mursten.

Det fremgår af murværksspecialistens rapport følgende omkring facaderne:

Facader mod øst:

Der kunne observeres flere steder, hvor fugerne havde et 'groft, rustikt udseende' (både på den høje og den lave del). Der er testet med phenolftalein, som ikke viser rødfarvning, hvilket betyder, at der er opnået fuld hærdningsgrad. Fugen var relativt svag, der hvor der blev boret og testet.

Facader mod nord:

Fugerne fremstod intakte.

Facader mod vest:

Mørtelfugerne fremstod intakte (både på den høje og den lave del), dog sås der forvittringer og mosvækst i mørtelfuger i sålbænke under vinduespartier.

Facader mod syd:

I den lave gavl fremstod fugerne intakte, dog sås der forvittringer og mosvækst i mørtelfuger i sålbænke under vinduespartier.

Der blev også her testet med pfenolftalein, som viste fuld hærkning. Fugen vurderes dog at være relativt svag.

I den høje bygningsdel kunne afskalninger og forvittringer i mørtelfugerne observeres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel, medens mørtelfuger visuelt bedømt så intakte ud i niveauet over den østlige tagflade i den lave bygningsdel.

Over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel blev der et tilfældigt sted testet med phenolftalein, der viste, at fugen var hærket.

Fugen, der hvor der blev testet, vurderedes at være relativt svag.

På baggrund af besigtigelsen og undersøgelsen konkluderede murværksspecialisten som ovenfor nævnt blandt andet, at afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader var forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket.

Han vurderede videre, at frostskaaderne i mørtelfugerne hovedsageligt var sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne,' og frostskaaderne vurderes at være sket på grund af, at der var anvendt en mørtel, der var for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng.

I de facader, hvor vejrligseksponeringen ikke vurderes at have været så udtalt, hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel, vurderede murværksspecialisten, at fugeoverfladerne stadig havde en vis styrke, ligesom at mørtelfugerne stadig havde deres oprindelige form.

Murværksspecialisten konkluderede altså, at mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbig havde vist sig at have tilfredsstillende holdbarhed, modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og mod øst i den høje bygningsdel (som er de områder, som taksator har tilbudt at dække udgifter forbundet med udbedring af). Vi henviser til murværksspecialistens rapport side 3.

Klagerens tekniske rådgiver har inden murværksspecialistens besigtigelse og undersøgelser mere generelt anført, at murværkets fuger flere steder i vekslende omfang og karakter fremstod som forvitrende og med løse og flagende overflader.

Klagerens tekniske rådgiver anfører i sit notat flere mulige årsager til forvittringer/afskalninger, samt at murværk og mørtelfuger efter hans opfattelse er vedligeholdelsesfri i mange år – og at korrekt udført murværk kan holde i 50 år eller mere uden større opmærksomhed.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103721

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Vi finder behov for kort at beskrive, hvad grundlaget for dækning over ejerskifteforsikringen er.

Ejerskifteforsikringen kan således i medfør af vilkårenes punkt 15 C dække aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens (byggetekniske) værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Det er en præmis for dækning, at skaderne var til stede på det tidspunkt, hvor forsikringstageren overtog ejendommen. Eller at en nærliggende risiko for skade var til stede på dette tidspunkt, jf. vilkårenes punkt 14 A.

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.

Det følger af vilkårenes punkt 16 B, at forsikringen ikke dækker kosmetiske forhold, medmindre disse udgør reelle bygningsskader eller nærliggende risiko for sådanne.

Som ovenfor beskrevet, har vi tilbudt at dække udbedring af mørtelfugerne i de områder, hvor murværksspecialisten har konstateret skader på fugerne i de udsatte dele af facaderne (plus den nedre del af gavlen mod øst, jf. ovenfor) samt af sålbænke.

Årsagen hertil er, at mørtlen ikke er egnet til disse udsatte facader. Dette sammenholdt med, at skaderne på fugerne kan have være der i nogen tid gør, at forsikringen har tilbudt at erstatte reparation af fugerne på de udsatte facader - som beskrevet i murværksspecialistens rapport.

På facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave del er der ikke konstateret nævneværdige skader på fugerne. Og fugernes tilstand på disse facader realiserer ikke forsikringens skadebegreb, som givet ovenfor.

Da der ikke er konstateret skader på disse facader nu ca. 18 år efter opførelsen, og da murværksspecialisten mener, at fugerne har vist en tilfredsstillende holdbarhed, vurderer vi ej heller, at det er sandsynliggjort, at forholdet medfører nærliggende risiko for skader eller, at det adskiller sig fra tilsvarende huse.

Derfor kan forsikringen ikke tilbyde at erstatte reparation af disse overflader.

Klagerens tekniske rådgiver anfører i sine bemærkninger til murværksspecialistens rapport (kaldet 'Bemærkninger til rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] af 16. september 2024), at murværksspecialisten i sin rapport gengiver, at svækkelse af mørtelfugerne i omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og mere omfattende i omfang og udbredelse.

Hertil har murværksspecialisten udtalt, at denne gengivelse skal læses sammen med resten af hans vurderinger, herunder at på de facader, hvor vejrligseksposeringen ikke vurderes at være så udtalt (hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel), vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke, og der har mørtelfugerne stadig deres oprindelige form. Murværksspecialisten mener altså, at mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbigt har vist sig at have tilfredsstillende holdbarhed – nu omkring 18 år efter opførelsen af ejendommen, og fem år efter overtagelsen – modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel.

Derudover tager murværksspecialisten afstand til at skulle have konkluderet, at mørtelfugerne i hele ejendommen er svækket. Han oplyser derimod, at han fortsat mener, at det er fugerne på 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne', der er skadede. Vi henviser til murværksspecialistens e-mail af 21. januar 2025, kopieret ind i taksators afgørelse af 14. april 2025, vedlagt sagen af klageren som bilag.

Heraf fremgår ligeledes, at murværksspecialisten mener, at 'en svag fuge' ikke er ensbetydende med, at nedbrydning og forvitring nødvendigvis sker i de områder/facader, der ikke er 'særligt vejrligsudsatte'. Men at når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer', vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse i reglen udvikle sig og blive værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Hastigheden hvormed omfang og udbredelse sker er naturligvis mest udtalt i områder/facader, der er mest 'vejrligsudsatte' og mindre udtalt i 'beskyttede områder/facader', der ikke er så 'vejrligsudsatte', oplyser murværksspecialisten.

Som sagt mener vi ikke, at der er grundlag for at dække udgifter forbundet med omfugning i et større omfang, end vi allerede har tilbudt i indledningen til dette høringssvar.

Vi mener ikke, at der er konstateret dækningsberettigende skader ved fugerne på de resterende facader af ejendommen, som realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi lægger ved vores vurdering som nævnt blandt andet vægt på, at

- Taksator og murværksspecialisten ikke har kunnet konstatere nævneværdige skader på de facader, som vi ikke har givet dækningstilsagn til.
- Murværksspecialisten vurderer, at fugerne på de ikke-dækkede facader har deres oprindelige form og har en tilfredsstillende holdbarhed.
- Fugerne har holdt siden opførelsen for 17 år siden. Da de har holdt i så mange år, kan man sige, at de har vist deres duelighed, og derfor opfylder de ikke betingelserne til et dækningsberettiget forhold, da de ikke medfører nærliggende risiko for skader.

- Der kunne måles et normalt fugtniveau på facaderne. Og der er ikke konstateret problemer i form af vandindtrængning eller nedsat stabilitet i murværket.

- Alle de steder, hvor murværksspecialisten har testet med phenolftalein, viste det, at der var opnået fuld hærdningsgrad.

Vi bemærker desuden, at klagerens ejendom er opført uden udhæng og tæt på vandet. Disse faktorer medfører, at der kræves ekstra vedligeholdelse af ejendommens facader.

Vi indsætter til illustration af den kystnære placering udklip af kort, hvor den røde markering viser ejendommens beliggenhed og den blå ramme er kysten.

...

Af hjemmesiden: [www.mur-tag.dk](https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/vedligeholdelse/) (<https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/vedligeholdelse/> - udarbejdet og vedligeholdt af Teknologisk Institut), fremgår det, at murværk (og i øvrigt tegltage) normalt ikke kræver meget vedligehold, men at det er nødvendigt at foretage regelmæssige eftersyn, så opståede skader kan blive udbedret, inden bygningens tilstand forringes. Det beskrives, at eftersyn af udvendigt, blankt murværk skal foretages visuelt med intervaller på 3-5 år afhængig af miljøpåvirkningerne.

Vi henleder igen opmærksomheden på, at ejendommen ligger forholdsvist tæt på kysten, samt at den er udført uden udhæng.

Vi vedlægger kopi af 'artiklen' som **bilag B**.

Vi bemærker, at vi ikke er enige i det af klagerens tekniske rådgiver fremførte omkring, at fuger bør kunne holde i 50 år uden vedligeholdelse.

Ifølge levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familieshuse samt fritidshuse, oktober 2001, side 15, fremgår det, at blankt murværk har en restlevetid på 20% efter 30 år ved mangelfuld vedligeholdelse eller, eller hvis ejendommen er beliggende i udsat miljø (for eksempel uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse, hvilket blandt andet er manglende udhæng). Blankt murværk har en restlevetid på 60% efter 15 år ved udsat miljø. Vi vedlægger kopi af levetidstabellerne som **bilag C**.

Den aktuelle ejendom er udført uden beskyttende tagudhæng, hvilket medfører, at facademurværket som helhed må betegnes som værende beliggende i udsat miljø, og dermed med en restlevetid på 60% efter 15 år, selvom der udføres sædvanlig, regelmæssigt vedligehold.

Levetiden gælder for blankt murværk som helhed, og der findes ikke levetider særskilt for mørtelfuger i de levetidstabeller fra F&P (Forsikring og Pension), som vi ovenfor har henvist til, men det må forventes, at mørtelfugerne har lavere levetid end facademurværket som helhed.

Vi bemærker kort, at klageren har boet i ejendommen i omkring tre og et halvt år, da forholdet blev anmeldt til forsikringen. Vi er ikke vidende om, hvorvidt klageren har foretaget almindeligt eftersyn og vedligeholdelse af fugerne i denne periode, og vi er som ovenfor nævnt ikke enige med klagerens rådgiver i, at der ikke skal forventes vedligeholdelsesarbejder ved facadefuger i de første 50 år. Vi mener derimod, at man som boligejer – ligesom med andre udsatte bygningsdele – skal forvente at skulle udvise opmærksomhed og afholde udgifter forbundet med vedligeholdelse af fugerne løbende.

Kendelser fra Ankenævnet

Vi nævner kort kendelse 102016 fra Ankenævnet. I denne sag klagede klageren over, at selskabet afviste at dække udgifter forbundet med udskiftning af mørtelfuger på to af ejendommens facader (de to resterende facader var dækket af den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten). Ejendommen i denne sag var også opført i år 2007.

Nævnet lagde blandt andet vægt på murværkets restlevetid og vejrforhold, og fandt, at klager ikke havde godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var følgeskader som følge af forholdet.

Nævnet kunne ikke kritisere selskabets afgørelse.

Vi kan også nævne kendelse 99286, hvor ejendommen var opført i år 2008, og hvor Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens fuger, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortsås fra oplysningerne i tilstandsrapporten og de forhold, som selskabet havde anerkendt at dække. Nævnet kunne derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103721

Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvist vil vi gentage, at det afgørende for forsikringsdækning, er, om det anmeldte udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det afgørende er som nævnt, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Dette er blandt andet også beskrevet under 'Klageguiden' på Ankenævnets hjemmeside.

Endelig bemærker vi, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er forsikringstageren/klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, som opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne bevisbyrde er ikke løftet i nærværende sag, på nær for facaden mod øst og mod syd over tagfladerne fra den lave del af bygningen, samt sålbænke (altså dér hvor vi har givet dækningstilsgn).

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen

Vi afventer nu, at Ankenævnet tager stilling til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår.

Såfremt klagerne vender tilbage med yderligere bemærkninger, beder vi om lejlighed til at kommentere herpå."

Klageren har i brev modtaget af nævnet 12/8 2025 bl.a. anført:

"Topdanmarks skrivelse af 4. juli 2025 giver mig ikke anledning til at ændre opfattelse, og jeg fastholder derfor min klage.

Jeg konstaterer med glæde at Topdanmark i sit svar til Ankenævnet anerkender dækning i yderligere omfang end tidligere, idet Topdanmark nu også anerkender dækning for skaderne på den lave del af den høje bygning mod øst.

Det bemærkes, at det nu er tredje gang Topdanmark reviderer sin dækningsvurdering, efter at Topdanmark indledningsvist helt afviste dækningen med den begrundelse, at der slet ikke var tale om en dækningsberettiget skade.

Topdanmark har derfor nu anerkendt dækning af skaderne på den sydlige facade på den høje bygning over tagryg, hele den østlige facade på den høje bygning samt alle husets sålbænke. Tilbage udestår den nordlige og vestlige facade på den høje bygning samt alle facader på de lave bygninger mod henholdsvis nord, syd, øst og vest.

Jeg fastholder, at mørtelfugerne i disse facader også er svækkede, forvitrede og afskallede – ligesom de fuger som Topdanmark har anerkendt er skadede – og dermed også opfylder forsikringens skadesbegreb.

Jeg har ved gennemgang af Topdanmarks skrivelse identificeret en række faktuelle fejl og unøjagtighed, som jeg kommenterer nedenfor.

Øvrige facader hvor Topdanmark har afvist dækning

Følgende fremgår af Topdanmarks skrivelse til ankenævnet af 4. juli 2025, s. 6 sidste afsnit samt på s. 7 i første afsnit:

'På facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave del er der ikke konstateret nævneværdige skader på fugerne. Og fugernes tilstand på disse facader realiserer ikke forsikringens skadesbegreb, som gengivet ovenfor.

Da der ikke er konstateret skader på disse facader nu ca. 18 efter opførelsen og da murværksspecialisten mener, at fugerne har vist en tilfredstillende holdbarhed, vurderer vi ej heller det er sandsynligt at forholdet medfører nærliggende risiko for skader, eller at det adskiller sig fra tilsvarende huse' (min fremhævning)

Herudover fremgår på s. 7 fjerde afsnit:

'Hertil har murværksspecialisten udtalt, at denne gengivelse skal læses sammen med resten af hans vurderinger, herunder at på de facader, hvor vejrligseksponeringen ikke vurderes at være så udtalt (hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel), vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke, og der har mørtelfugerne stadig deres oprindelige form' (min fremhævning)

Topdanmarks faktuelle udsagn samt den juridisk subsumption bestrides i sin helhed, jf. nedenstående.

Skadesbegrebet ifølge forsikringsvilkårene

Topdanmark anvender begrebet 'nævneværdige skader', og bruger dette som begrundelse for hvorfor de afviser dækningen delvist.

Ved anvendelse af begrebet 'nævneværdig skade' anerkender Topdanmark efter min opfattelse, at der er konstateret skader, men at Topdanmark blot ikke betragter dem som nævneværdige.

Forsikringsbetingelsernes skadebegreb omfatter forvittringer og afskalninger men også specifikt 'svækkelse'.

Disse forhold (skader) er dokumenterbart (også) til stede i mørtelfugerne i de facader, som Topdanmark har nægtet at dække, ligesom det bestrides at der ikke er tale om 'nævneværdige skader', da den byggesagkyndige murværksekspert [klagerens rådgivende ingeniør] i hans rapport af 6. januar 2025 s. 4 konkluderer, at det er nødvendigt at foretage udbedringer ved omfugning af alle husets facader, hvilket vil påføre betydelige omkostninger.

Dokumentation for at mørtelfugerne er skadede

Den fremlagte dokumentation fra såvel [klagerens rådgivende ingeniør] som [selskabets rådgivende ingeniør] bekræfter, at der også på de facader hvor Topdanmark har afvist dækning, er konstateret skader på mørtelfugerne omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Topdanmarks byggesagkyndige [selskabets rådgivende ingeniør] har under sin inspektion foretaget fire kontrolboringer i mørtelfugerne på husets facader. Samtlige af de foretagne kontrolboringer viser ifølge [selskabets rådgivende ingeniør] 'relative svage' fuger, jf. [selskabets rådgivende ingeniør]s rapport af 16. september 2024 afsnit 4. Uagtet at fugerne ifølge Topdanmarks egen ekspert er svækkede og dermed opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, har Topdanmark afvist dækningen af skaderne på tre af de fire mørtelfuger, der er boret i. Jeg har med blåt kryds på nedenstående tegning markeret de kontrolboringer, som [selskabets rådgivende ingeniør] foretog.

...

[Klagerens rådgivende ingeniør] konkluderer utvetydigt i sin rapport af 6. januar 2025, at fugerne i hele huset er svækkede, og at der på alle facader ses 'forvittringer og afskalninger', hvilket han har dokumenteret med fotos, hvoraf dette tydeligt fremgår samt i øvrigt tydeligt viser at fugerne ikke fremstår med deres oprindelige form som påstået af Topdanmark.

Dette er således en sagkyndig konklusion baseret på en simpel visuel gennemgang af husets mørtelfuger, der er foretaget efter [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse i august 2024.

Topdanmark har ikke imødegået denne dokumentation på nogen måde.

Skaderne, i form af svage, forvitrede og afskallede mørtelfuger på disse facader dokumenteres ligeledes ved den vedlagte yderligere video- og fotodokumentation fra henholdsvis de nordlige, sydlige og vestlige facader (se vedlagte fotos og videoer).

Den fremlagte dokumentation viser således klart, at mørtelfugerne på øvrige facader også opfylder skadesbegrebet.

Herudover skal det for god ordens skyld nævnes, at skaden blev anmeldt for langt over et år siden, da huset og mørtelfugerne var 17 år.

Der er ikke sagkyndige holdepunkter for Topdanmarks synspunkt om, at det skulle være helt normalt, at 17 år gamle mørtelfuger, i et hus uden udhæng, der ligger 650 meter fra havet, er både svækkede, forvitrede og afskaller.

Der er heller ikke sagkyndige holdepunkter for, at sådanne mørtelfuger kan leve i mange år i nu uden følgeskader.

Øvrige bemærkninger

Topdanmarks skrivelse af 4. juli 2025 giver herudover anledning til følgende bemærkninger:

Topdanmark anfører på s. 7: *'Heraf fremgår ligeledes, at murværksspecialisten mener, at 'en svag fuge' ikke er ensbetydende med, at nedbrydning og forvitring nødvendigvis sker i de områder/facader, der ikke er 'særligt vejrligsudsatte'.*

For det første er mørtelfugerne på alle facaderne – og ikke kun dem Topdanmark kalder de vejruudsatte – svækkede, forvitrede og afskallede, og uanset hvad indeholder skadesbegrebet i forsikringen 'svækkelse' som gennemgået ovenfor.

For det andet er der ikke nogen sagkyndige holdepunkter for, at de facader hvor Topdanmark har anerkendt dækning er mere vejrudsat end de øvrige facader.

Topdanmark anfører på s. 7: *'Derudover tager murværksspecialisten afstand til at skulle have konkluderet, at mørtelfugerne i hele ejendommen er svækket'.*

Som nævnt ovenfor foretog [selskabets rådgivende ingeniør] fire kontrolboringer i mørtelfugerne, der i henhold til [selskabets rådgivende ingeniørs] egen konklusion alle viste en 'relativ svag fuge', jf. hans rapport af 16. september 2024 afsnit 4. Dette gælder også i facader hvor Topdanmark ikke har anerkendt dækning.

Det var [selskabets rådgivende ingeniør] der udvalgte de steder, hvor der skulle kontrolbores, og alle de kontrolboringer [selskabets rådgivende ingeniør] foretog viste således en svækket fuge.

På dette grundlag er det helt rimeligt at konkludere, at mørtelfugerne i hele ejendommen er svækket, hvilket [klagerens rådgivende ingeniør] i øvrigt også konkluderer.

I alle tilfælde giver [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport ikke grundlag for at drage den modsatte konklusion. For at understøtte sin vejrpåvirkningspointe anfører Topdanmark på s. 8 og s. 9, at ejendommen ligger tæt på vandet, og Topdanmark har endda indsat et kort for at illustrere dette visuelt. Kortet mangler dog et målestoksforhold og giver derfor indtryk af, at ejendommen ligger tættere på vandet end tilfældet rent faktisk er. Ejendommen ligger mere end 650 meter fra havet i fugleflugt og i 21. række. Der er ingen sagkyndige holdepunkter for, at dette forhold gør ejendommen 'særlig udsat' eller i øvrigt har nogen betydning for skaderne på mørtelfugerne eller på vurderingen af forsikringsdækningen. Topdanmarks argument vil uden videre føre til, at tusindvis af ejendomme i Danmark, der ligger indenfor 650 fra kysten, vil betragtes som særligt udsatte med den effekt, at levetiden for mørtelfugerne er stærkt reduceret. Sådan forholder det sig naturligvis ikke, hvilket da heller ikke er dokumenteret af Topdanmark.

Topdanmark anfører på s. 9: *'Vi bemærker kort, at klageren har boet i ejendommen i omkring tre og et halvt år, da forholdet blev anmeldt til forsikringen'.*

Topdanmark ses ikke at have nogen retligt relevante argumenter relateret til ovenstående bemærkning. Det skal dog understreges, at skaden er anmeldt indenfor forsikringens dækningsperiode samt uden ugrundet ophold efter, at vi i foråret 2024 konstaterede, at fugerne faldt ud af huset. Topdanmarks bemærkning er derfor irrelevant.

Topdanmark anfører på s. 8: *'Vi mener derimod, at man som boligejer – ligesom med andre udsatte bygningsdele – skal forvente at skulle udvise opmærksomhed og afholde udgifter forbundet med vedligeholdelse af fugerne løbende.'.*

Der er ingen sagkyndige holdepunkter for, at vedligeholdelsen af ejendommen er eller har været mangelfuld. Tværtimod. Hverken [selskabets rådgivende ingeniør] eller [klagerens rådgivende ingeniør] identificerer og omtaler tegn på manglende vedligeholdelse i deres rapporter som årsag til skaderne.

Hertil kommer, at ejendommen blev erhvervet for 10,2 millioner kr. i 2020, blandt andet baseret på en byggeteknisk rapport (Tilstandsrapport), der ikke omtalte nogen problemer med mørtelfugerne og heller ikke mangelfuld vedligeholdelse (der var i tilstandsrapporten ingen bemærkninger til murværket, med en IB bedømmelse). Ejerskifteforsikringen hos Topdanmark blev netop tegnet (og præmien betalt) for at dække skader på huset, som er uomtalt i den byggetekniske rapport.

Endelig har Topdanmark jo også anerkendt skaderne på mørtelfugerne på nogle af facaderne, hvorfor det ikke giver mening, at jeg skulle forvente ekstra vedligeholdelse af de mørtelfuger, som Topdanmark ikke vil anerkende dækning af, hvorimod Topdanmark anerkender dækningen af andre mørtelfuger.

Det bemærkes at de levetidstabeller som Topdanmark omtaler på s. 9 ifølge Topdanmark selv ikke vedrører mørtelfuger, hvorfor disse selvfølgelig ikke kan anvendes på den konkrete skade. Herud-

over forudsætter disse tabeller at huset enten skulle være manglende vedligeholdt eller særligt udsat, hvilket som nævnt ikke er tilfældet, jf. ovenstående omkring afstand til vandet samt manglende dokumentation for at vores hus skulle være manglende vedligeholdt. Mange huse er konstrueret uden udhæng og dette er således helt normalt. Dette gælder også langs strandvejen. Det bestrides, og er i øvrigt helt udokumenteret, at levetiden for mørtelfuger i et hus uden udhæng skulle være reduceret til 17 år eller 40 år.

Der henvises i stedet til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering i rapporten af 12. juni 2024 s. 4 første afsnit, hvoraf det fremgår *'Murværk og mørtelfuger er generelt vedligeholdelsesfri i mange år. Korrekt udført murværk og fugning kan ofte holde i 50 år og mere, uden større opmærksomhed'*.

Skulle man på trods af ovenstående lægge Topdanmarks levetidstabeller til grund, så er det med de skader, der er konstateret og dokumenteret på nuværende tidspunkt og med den hastighed skaderne forværres, fuldstændig urealistisk at restlevetiden på fugerne skulle være over det dobbelte af mørtelfugerne nuværende alder, jf. dokumentationen for de anmeldte skader.

Endelig fremgår det af s. 3 og s. 6, at Topdanmarks konsulent [selskabets rådgivende ingeniør] arbejder med at begreb 'tilfredsstillende holdbarhed'. Det bemærkes at dette begreb ikke er nærmere defineret i hans rapporter, ligesom jeg ikke kan konstatere det defineret i forsikringsbetingelserne. Det skal dog understreges, at det på det kraftigste bestrides, at 17 år gamle mørtelfuger, der er svækkede, forvitrede og afskallede skulle have udvist tilfredsstillende holdbarhed."

Selskabet har i brev af 8/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om klagerens seneste indlæg af 19. september 2025.

Efter vores opfattelse fremkommer klageren ikke med nye oplysninger i sit indlæg, og vi må oplyse, at vi fastholder vores tidligere afgørelse, som vi i det hele henviser til.

Ejerskifteforsikringen tilbyder altså dækning for udgifter forbundet med omfugning af facaden mod øst samt den høje del mod syd.

Nedenfor vil vi kort komme med vores bemærkninger til klagerens seneste skriv.

Der er ikke konstateret skader i forsikringens forstand i et større omfang, end hvad vi har tilbudt at dække udgifter forbundet med

Som tidligere henvist til dækker ejerskifteforsikringen aktuelle bygningsskader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme.

Det afgørende for vurderingen i denne sag er således, om fugerne på klagerens ejendom må anses for at være skadede i forsikringens forstand – det er vel at mærke en forudsætning for dækning, at fugerne skal have været skadede på det tidspunkt, klageren overtog ejendommen (eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade).

Klageren kræver, at forsikringen skal dække udgifter forbundet med udbedring af fugerne på hele ejendommen.

Ejendommens fuger er som tidligere anført gennemgået og undersøgt af en murværksspecialist, som har konkluderet, at fugernes tilstand ikke er nævneværdigt nedsat og ikke nedsætter brugbarheden eller værdien af ejendommen nævneværdigt. Fugerne har opnået fuld hærdningsgrad, og der har ikke kunnet måles unormale fugtniveauer i facaderne. Der er ikke sket skader på bygningen på grund af fugernes tilstand. Og uagtet at fugerne er relativt svage, bliver dette kun et problem på udsatte facader, hvorunder facader mod syd generelt bliver udsat for en stor mængde sollys, hvilket kan føre til hurtig opvarmning og øget fordampning af fugt, men også temperaturforskelle, der kan slide på fuger og murværk. Østvendte facader kan også være udsatte på grund af morgensol, og der kan naturligvis også være forskel på udførelsen af fugerne på de forskellige facader/gavle på opførelsestidspunktet. Desuden er facaderne på ejendommen, som vi tidligere har anført generelt udsatte på grund af, at ejendommen er opført uden udhæng, hvilket nedsætter fugernes levetid.

Uagtet årsagerne må vi lægge til grund, at murværksspecialisten, som har stor erfaring med og ekspertise indenfor netop dette område, har vurderet, at mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd har vist sig at have en tilfredsstillende holdbarhed - modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel (dette fremgår af murværkspecialistens rapport, nederst side 3).

På denne baggrund fastholder vi som ovenfor nævnt vores afgørelse i vores tidligere høringsvar, idet der ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand ved mørtelfugerne ved facaderne mod nord, vest og delvist mod syd. Vi henviser i denne forbindelse kort til, at ejendommen blev opført i år 2007, og at klageren overtog ejendommen i år 2020.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen

Vi mener, at sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag, og vi afventer derfor Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det indklagede forhold i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår.

Såfremt klageren skulle komme med yderligere bemærkninger, beder vi dog om lejlighed til at kommentere på disse."

Klageren har i brev af 24/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmarks ('selskabet') skrivelse af 9. oktober 2025 giver mig ikke anledning til at ændre opfattelse, og jeg fastholder derfor min klage over selskabets afgørelse vedrørende den anmeldte skade på min ejerskifteforsikring.

Jeg har følgende supplerende og afsluttende bemærkninger til Topdanmarks skrivelse af 9. oktober 2025:

Det bemærkes, at Topdanmark i deres skrivelse afsnit 2 konkluderer at min skrivelse af 19. september 2025 ikke fremkommer med nye oplysninger i sagen. Det kan undre, da der til denne skrivelse var vedlagt yderligere omfattende video- og billede dokumentation, hvoraf det utvetydigt fremgår at også fugerne på de gavle og facader som Topdanmark ikke vil dække, er væsentligt svækkede, forvitrede og afskallende. Topdanmark forholder sig slet ikke hertil i skrivelsen af 9. oktober 2025.

Heller ikke selskabets fejlagtige og udokumenterede påstande om husets beliggenhed tæt på vandet og manglende vedligeholdelse kommenteres yderligere, på trods af at jeg i skrivelsen af 19. september klart tilbageviser disse påstande.

Topdanmark begrundet (udokumenteret) afgrænsningen af dækningen med, at de facader, de ser som dækningsberettigede skulle være særligt vejrudsatte, da de vender mod henholdsvis syd og øst og derfor får meget sollys. Også denne begrundelse er inkonsistent med Topdanmarks dækningsafgørelse, idet Topdanmark netop har afvist dækning af fugerne på store dele (hele den lave bygning mod både syd og øst) af disse facader.

Hertil kommer, at den høje bygning mod øst i nogen grad ligger i skygge for naboejendommen og derfor får mindre sol end den lave del af bygningen mod øst, som Topdanmark som nævnt ikke vil dække skaderne på.

Topdanmark vejrligsargumentation harmonerer således ikke med Topdanmarks dækningsafgørelse og fremstår i øvrigt helt udokumenteret. Faktum er at samtlige husets mørtelfuger er skadet, og at der ikke er grundlag for at begrænse dækningen til kun enkelte mørtelfuger.

Det bemærkes at Topdanmark alene forholder sig til de observationer, som Topdanmarks egen (bestilt og betalt) såkaldte "murværksspecialist" ([selskabets rådgivende ingeniør]) har foretaget under sin besigtigelse i august 2024.

Det skal endnu engang bemærkes, at den murværksspecialist, som jeg har engageret ([klagerens rådgivende ingeniør]) når til den samme konklusion som Topdanmarks murværksspecialist, nemlig at alle husets mørtelfuger generelt er svækkede. Topdanmark anerkender da også i skrivelsen af 9. oktober 2025, at husets fuger 'er relativt svage'. Allerede derfor er skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 15.c., der omfatter svækkelse, opfyldt.

Derudover har den murværkspecialist som jeg har engageret konstateret forvittringer og afskalninger af mørtelfugerne på alle husets facader, dvs. uanset verdenshjørne og vejrligspåvirkning.

Der henvises derfor igen til [klagerens rådgivende ingeniørs] utvetydige konklusion i hans rapport af 6. januar 2025, hvor følgende fremgår: *'Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader.'*

Endvidere konkluderer [klagerens rådgivende ingeniør] i hans rapport af 17. juni 2024: *'Manglende udbedring vil medføre opslugning af vand i muren, fordi overfladen ikke er tilstrækkeligt vandafvisende. Manglende udførelse vil medføre væsentlige følgeskader'*.

Denne konklusion er yderligere dokumenteret ved det omfattende video- og billede materiale, som jeg fremlagde sammen med min skrivelse af 19. september 2025, og som Topdanmark som nævnt ovenfor har valgt at forbigå i tavshed.

Også af denne grund er skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes opfyldt.

I alle tilfælde er der som minimum tale om nærliggende risiko for skade, jf. [klagerens rådgivende ingeniørs] konklusion citeret ovenfor.

Det bemærkes i den sammenhæng, at den murværksspecialist som jeg har engageret, har gennemgået ejendommen flere gange og også efter august 2024, hvor Topdanmarks rådgiver besigtigede ejendommen.

Afslutningsvis skal det bemærkes at Topdanmark i skrivelsen af 9. oktober 2025 ikke omtaler at ville dække husets sålbænke. Selskabet har tidligere erkendt dækning heraf, hvorfor dette forventeligt må være en forglemmelse fra selskabets side.

Baseret på ovenstående og den i øvrigt fremlagte dokumentation, så ser jeg frem til at modtage ankenævnets afgørelse."

Selskabet har i brev af 11/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om klagerens indlæg af 24. oktober 2025.

Klageren fastholder sit krav omkring, at forsikringen skal dække udgifterne forbundet med omfugning af hele ejendommen.

Der er fortsat ikke fremlagt oplysninger i sagen, der medfører, at vi kan ændre vores afgørelse. Ejerskifteforsikringen dækker således udgifterne forbundet med omfugning af facaden mod øst, den høje del mod syd samt sålbænkene.

Vi fastholder vores vurdering

Idet vi i det hele henviser til vores to forrige indlæg, må vi oplyse, at vi fastholder vores vurdering af det tilbudte dækningsomfang.

Der er ikke fremlagt nye informationer, som har givet os anledning til at ændre vores afgørelse, som vi har truffet med afsæt i såvel taksators som murværksspecialists vurderinger.

Vi mener blandt andet ikke, at dette foto (uploadet af klageren) underbygger, at der skulle være tale om et skadet murværk:

...

Vi mener således fortsat ikke, at der er påvist dækningsberettigende skader, der realiserer forsikringens skadebegreb, udover de steder, som vi allerede har givet dækningstilsagn til udbedring af.

Herunder gentager vi kort, at murværksspecialisten (som decideret er en specialist i murværk med en baggrund som uddannet murer og bygningsingeniør og med virke som blandt andet konstruktionsingeniør og som leder ved ... – og som uden tvivl er ekstern og uden relationer til Topdanmark/If) har gennemgået og testet fugerne og har konkluderet, at fugernes tilstand ikke er nævneværdigt nedsat, og at fugernes tilstand ikke nedsætter ejendommen brugbarhed eller værdi nævneværdigt.

Fugerne har som tidligere nævnt opnået fuld hærdningsgrad, og der har ikke kunnet måles unormale fugtniveauer i facaderne. Der er ikke sket skader på bygningen på grund af fugernes tilstand.

Og uagtet at fugerne er relativt svage, bliver dette kun et 'problem' på nogle af facaderne, og dem har vi tilbudt at dække en udbedring af. Uanset verdenshjørner, påvirkning af sol og skygge og afstand til vand, må vi lægge murværksspecialistens vurderinger til grund for vores vurdering. Og han har vurderet, at mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd har vist sig at have en tilfredsstillende holdbarhed.

Vi har her in mente, at ejendommen er opført uden udhæng og dermed generelt i 'udsat miljø', hvilket naturligt påvirker vedligeholdelsesbyrden og levetiden af fugerne.

På denne baggrund og som nævnt med henvisning til vores tidligere høringssvar fastholder vi vores afgørelse omkring dækningsomfanget, idet der ikke er dokumenteret skader i ejerskifteforsikringens forstand ved mørtelfugerne ved facaderne mod nord, vest og delvist mod syd. Skader, der vel at mærke skulle have været til stede (eller i det mindste en nærliggende risiko herfor), da klageren overtog ejendommen i år 2020.

Vi understreger, at der ikke er sket skader eller målt forhøjet fugt eller lignende på facaderne mod nord, vest og delvist syd, til trods for at ejendommen er opført i år 2007.

Vi afventer nu Ankenævnets stillingtagen

Vi mener, at sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag, og vi afventer derfor Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det indklagede forhold i overensstemmelse med de for forsikringen gældende vilkår.

Såfremt klageren skulle komme med yderligere bemærkninger, beder vi dog om lejlighed til at kommentere på disse."

Klageren har i brev af 25/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmarks skrivelse af 11. november 2025 giver mig ikke anledning til at ændre opfattelse, og min klage over selskabets dækningsafgørelse fastholdes derfor.

For god ordens skyld vil jeg dog kommentere følgende:

Det af Topdanmark fremlagte billede, som jeg tidligere har taget og indsendt i sagen (vedhæftet min svarskrivelse af 12. august 2025), viser – modsat Topdanmark's konklusion – objektivt konstaterbare skader på husets fuger. Jeg har markeret nogle af skaderne på samme billede, så der ikke bør herske tvivl herom. Billedet er fra den sydlige gavl på den ene af de lave bygninger, hvor Topdanmark ikke har anerkendt dækning. Jeg henviser også til videoen af samme område ('video-sydligfacade-lavbygning', vedhæftet min skrivelse af 12. august 2025), hvor det ligeledes tydeligt fremgår, at fugerne er svage, forvitrede og afskallende.

Det bemærkes igen, at den af Topdanmark hyrede og betalte rådgivende ingeniør ikke har besigtiget huset siden hans 30 minutters besigtigelse i sommeren 2024. Det fremgår heller ikke af sagens akter, om han overhovedet har set på den yderligere fremlagte billede- og videodokumentation, som jeg har indsendt. Med de kvalifikationer, som Topdanmark beskriver, at den rådgivende ingeniør skulle have, er det i hvert fald bemærkelsesværdigt, hvis han ikke kan se de objektivt konstaterbare skader på billedet nedenfor.

...

Det skal endvidere bemærkes, at Topdanmark med nedenstående formulering nu tilsyneladende anerkender, at deres tidligere argumentation for begrænsningerne i dækningstilsagnet med henvisning til verdenshjørner, sol- og skyggepåvirkning samt afstand til vand har været både faktisk forkert og udokumenteret:

'Uanset verdenshjørner, påvirkning af sol og skygge og afstand til vand, må vi lægge murværksspecialistens vurderinger til grund for vores vurdering.'

Topdanmark bemærker dog igen i deres seneste skrivelse af 11. november 2025, at huset er bygget uden udhæng. Dette er korrekt, men fuldstændig almindeligt, da mange ejendomme, især nyere ejendomme, er opført på denne måde. Hertil kommer, at der ikke er nævnt noget om en øget risiko for skader eller begrænset levetid på fugerne i den tilstandsrapport, der blev udarbejdet i forbindelse med mit køb af ejendommen i 2020. Som beskrevet i min skrivelse af 12. august 2025 fik ejendommens murværk en "IB" bedømmelse i den modtagne byggetekniske rapport (Tilstandsrapport). Endvidere skal det bemærkes at huset ikke har udhæng på nogen af facaderne, og dermed heller ikke på de facader, som Topdanmark anderkender at ville dække udbedringen af. Igen hænger selskabets argumentation for begrænsning af dækningen ikke sammen.

Udover ovenstående indeholder Topdanmark's seneste skrivelse efter min vurdering ikke yderligere nyt til sagen. Jeg anmoder derfor ankenævnet om at færdigbehandle sagen på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 10/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om klagerens bemærkninger af 25. november 2025.

Klageren fastholder sit krav omkring, at forsikringen skal dække udgifterne forbundet med omfugning af hele ejendommen.

Der er fortsat ikke fremlagt oplysninger i sagen, der medfører, at vi kan ændre vores afgørelse. Ejerskifteforsikringen dækker således udgifterne forbundet med omfugning af facaden mod øst, den høje del mod syd samt sålbænkene.

Vi henviser i det hele til vores tidligere indlæg og bemærker herunder, at de af klageren uploadede fotos ikke har ændret vores vurdering, idet taksator ikke mener, at disse bidrager til at dokumentere en skade i forsikringens forstand.

Vi henviser ligeledes til, at murværksspecialisten har set fotos af ejendommen, blandt andet i klagerens **bilag 2** samt fotos fremlagt af taksator efter taksators anden besigtigelse den 28. marts 2025. Hverken taksator eller murværksspecialisten har i den anledning fundet grundlag for at ændre deres vurdering.

Taksator skrev på denne baggrund til klageren den 14. april 2025 således:

...

Taksators afgørelse tog afsæt i nedenstående e-mail fra murværksspecialisten:

...

Dine fotos giver ikke anledning til at ændre min vurdering. Jeg ser heller ikke at der er sket en forværring siden jeg besigtigede ejendommen og nedenstående svar i min mail af 21. januar er vel stadig tilstrækkeligt svar til kundens rådgiver?

...

Som var et svar på følgende 'opdrag' fra taksator til murværksspecialisten:

...

Jeg har, som aftalt, været forbi og besigtige facaderne for at finde ud af om skaderne er blevet forværret. Jeg kan ikke umiddelbart se nogen for-værring.

Jeg har vedhæftet 2 foto hvor der er små områder med forvitret fuger. Giver dette dig grund til at ændre din vurdering?

Hvis det ikke gør vil du så ikke lave et samlet skriv (svar på hans rådgivers Bemærkninger) som jeg kan sende til forsikringstager?

...

Taksator har altså besigtiget ejendommen to gange, og murværksspecialisten har set og kommenteret på fotos i april måned 2025 (udover hans besigtigelse i 2024). De er begge af den opfattelse, at der ikke er sket en forværring siden deres første besigtigelser. På denne baggrund fastholder vi vores tidligere afgørelse.

I forhold til det af klageren anførte omkring ejendomme uden tagudhæng skal vi kort bemærke, at udhæng blandt andet beskytter mod vind og vejr, da det skaber en barriere, der beskytter ejendommens facade mod regn, sne og sol. Det reducerer risikoen for fugtskader og forlænger levetiden på facaden og andre udendørs materialer. Videre sørger et udhæng for bedre vandafledning, idet det leder regnvand væk fra ydervægge og fundament, hvilket mindsker risikoen for vandskader og fugtopbygning i ejendommen. Dette kan blandt andet læses på NRGi's hjemmeside

...

Dette er også en del af forklaringen på, at murværk uden udhæng som helhed betegnes som værende beliggende i udsat miljø, jf. levetidstabeller, Bygningsforsikring for 1- og 2-familieshuse samt fritidshuse, oktober 2001.

Vi finder altså fortsat ikke, blandt andet jf. princippet om forsikringstagers bevisbyrde, at der er påvist dækningsberettigende skader, der realiserer forsikringens skadebegreb, udover de steder, som vi allerede har givet dækningstilsagn til udbedring af.

Vi bemærker her kort, at vi allerede har strukket os for at være imødekommende overfor klageren, idet der ikke er konstateret skader på murværket på den nederste del af facaden mod øst, men at vi trods dette har valgt at dække udgifter forbundet med omfugning af denne del, så det skaber et kosmetisk pænere udtryk, når det er en hel flade så at sige, der bliver omfuget (vi gør opmærksom på illustrationstegninger heraf i vores første høringssvar).

Vi henviser afslutningsvist specifikt til sidste opsummerende afsnit i vores forrige indlæg for en fremhævelse af hovedpunkterne for vores afgørelse.

Vi afventer Ankenævnets stillingtagen

Vi er herefter enige med klageren i, at sagen kan overgå til behandling ved Ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 23/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmarks skrivelse af 10. december 2025 giver mig ikke anledning til at ændre opfattelse, og min klage over selskabets dækningsafgørelse fastholdes derfor.

Topdanmarks skrivelse giver dog anledning til følgende supplerende bemærkninger:
Topdanmark fremsender en korrespondance fra april 2025, hvoraf det fremgår at [selskabets rådgivende ingeniør] har set på 2 billeder, som Topdanmarks taksator åbenbart har fremsendt til ham efter han sidste gang var på min adresse i marts 2025. Jeg har ikke set disse 2 billeder, da disse ikke har indgået i Topdanmarks sagsbehandling overfor mig. Jeg kan derfor ikke afgøre, hvor på mine facader taksator har valgt at tage disse 2 billeder som omtales i korrespondancen. Af disse årsager mener jeg, at korrespondancen og billederne er uden betydning for behandlingen af denne ankenævns sag.

Det kan undre, at Topdanmark påberåber sig en korrespondance fra april 2025 samt de to billeder fra marts 2025, når der foreligger et righoldigt billede- og videomateriale fra august 2025, som selskabet selv omtalte i deres skrivelse af 11. november 2025.

Dette må formentlig betyde, at Topdanmarks eksterne rådgiver [selskabets rådgivende ingeniør] ikke har set på den yderligere fremlagte billede- og videodokumentation fra august 2025, som jeg har fremlagt i denne ankenævns sag, og som klart dokumenterer skaderne og den løbende forværing heraf.

Hertil bemærkes igen, at Topdanmarks eksterne rådgiver fortsat ikke selv har besigtiget ejendommen siden sommeren 2024.

De billeder som [selskabets rådgivende ingeniør] dog har set på, er udover de 2 billeder taksator åbenbart har sendt ham i april 2025, de mange billeder som [klagerens rådgivende ingeniør] har taget og vedlagt hans rapport af 6. januar 2025, hvilket [selskabets rådgivende ingeniør] kommenterer på i den omtalte e-mail af 21. januar 2025. Af e-mailen fremgår bl.a. følgende omkring flere af de facader som Topdanmark helt har afvist at dække:

'Det er min opfattelse og vurdering, at fotografierne fra kundens rådgiver, foto 1 og 2, facade mod nord samt foto 9-11, lave facade mod vest ikke generelt viser beskadigede og forvitrede mørtelfuger i et sådant omfang, at udfræsning og omfugning af mørtelfugerne for nuværende er nødvendigt.'

I de vestlige facader (høj og lav facade) ses der forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, jf. foto 3-7 fra kundens rådgiver, men hvorvidt der er tale om 'partielle forvittringer' eller 'forvittringer som helhed' i facaderne er vanskeligt at bedømme på baggrund af fotografierne'

Disse væsentlige forbehold fra [selskabets rådgivende ingeniør] har Topdanmark fuldstændig ignoreret og dermed aldrig undersøgt nærmere. Det bemærkes at [selskabets rådgivende ingeniør] bruger formuleringerne 'ikke generelt viser', 'i et sådan omfang', og 'vanskeligt at bedømme', hvilket jo i sig selv dokumenterer, at [selskabets rådgivende ingeniør] er af den opfattelse, at mørtelfugerne er skadet i et vist omfang. Hele e-mailen fra den 21. januar 2025 er vedlagt min oprindelige klage til Ankenævnet fra juni 2024.

Vedrørende udhængende skal det blot endnu engang bemærkes at det er fuldstændig normalt at bygge huse uden udhæng og at murværket har fået en 'Ingen Bemærkninger' vurdering i den byggetekniske rapport (Tilstandsrapport) i forbindelse med mit køb af ejendommen i 2020. Tilstandsrapporten nævner herudover intet om, at der skulle være nedsat levetid på hverken fuger eller murværk i øvrigt. Der henvises endvidere til [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport af 17. juni

2024 (besigtigelse 12. juni 2024) som konkluderer at skaderne på fugerne formentlig kan henføres til et eller flere af disse forhold:

"Byg Erfa blad nr. 01 10 01 beskriver de hyppigst forekommende årsager til skader på fuger således:

Frostpåvirkninger (af opfugtet murværk) inden hærdning

For lidt bindemiddel i mørtlen

Utilstrækkelig trykning af fugerne

For stærk syrekonzentration

For hurtig udtørring.

En anden årsag kan være for lille udkradningsdybde, før der blev efterfuget. En tynd efterfugning kan være vanskelig at komprimere tilstrækkeligt og den vil have tendens til for hurtig udtørring, når vandet i fugemørtelen suges for hurtigt ud af det lille tværsnit'

Intet af ovenstående har at gøre med at huset er bygget uden udhæng, men derimod som følge af fejl og mangler i forbindelse med opførelsen af ejendommen. Topdanmarks argumentation om at skaderne på mørtelfugerne skyldes manglende udhæng, sol- og skyggepåvirkninger, dårlig vedligeholdelse og afstand til havet er fagligt forkert og i øvrigt fuldstændig udokumenteret.

Udover ovenstående indeholder Topdanmark's seneste skrivelse efter min vurdering ikke yderligere nyt til sagen. Jeg anmoder derfor ankenævnet om at færdigbehandle sagen på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 8/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om klagerens bemærkninger af 23. december 2025.

Klageren fastholder sit krav omkring, at forsikringen skal dække udgifterne forbundet med omfugning af hele ejendommen.

Der er fortsat ikke fremlagt oplysninger i sagen, der medfører, at vi kan ændre vores afgørelse. Ejerskifteforsikringen dækker således udgifterne forbundet med omfugning af facaden mod øst, den høje del mod syd samt sålbænkene.

Taksator har som bekendt besigtiget ejendommen flere gange og har set materialet fra nærværende ankenævns sag, ligesom en ekstern murværksspecialist foruden en besigtigelse af ejendommen også er blevet forelagt klagerens rådgivers rapport samt nedenfor indsatte fotos efter taksators seneste besigtigelse i foråret 2025.

...

(Ovenstående foto = den lave gavl mod syd)

...

(Ovenstående foto = gavl mod vest)

Den seneste vurdering på baggrund af alle oplysningerne i sagen i april 2025 fra murværksspecialisten lød som bekendt, at han ikke så nogen forværring af murværket/fugerne siden hans besigtigelse. Taksator er som bekendt enig i, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader ved murværket udover højst dér, hvor forsikringen allerede har tilbudt dækning.

For ikke at komme med flere gentagelser end højest nødvendigt henviser vi i det hele til vores tidligere indlæg for vores uddybende bemærkninger, vurderinger og argumentationer."

Klageren har i brev af 24/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder min klage over selskabets dækningsafgørelse, da Topdanmarks skrivelse af 8. januar 2026 ikke giver anledning til ændret opfattelse.

Jeg konstaterer, at Topdanmark nu har fremlagt de to billeder, som ifølge deres seneste skrivelse er taget af taksator, men som ikke tidligere er blevet fremlagt i denne klagesag eller overfor mig. Billederne viser henholdsvis den vestlige facade på den høje bygning og den sydlige facade på en af de lave bygninger, begge taget på relativt lang afstand.

De områder, som Topdanmark har skitseret, er tidligere behandlet af [klagerens rådgivende ingeniør] i hans rapport af 6. januar 2025. Derudover er yderligere billeder og videodokumentation af netop disse områder fremlagt i min skrivelse fra august 2025. Det fremgår heraf objektivt konstaterbart, at fugerne på disse specifikke områder er svage, forvitrende og afskallende. Udbedring af begge gavle er ikke omfattet af Topdanmarks dækningstilsagn.

Endvidere henviser jeg til de væsentlige sprog-mæssige forbehold, som [selskabets rådgivende ingeniør] bruger i sine konklusioner efter gennemgang af bl.a. disse billeder, jf. min skrivelse af 23. december 2025, side 2.

Udover ovenstående indeholder Topdanmarks seneste skrivelse efter min vurdering ikke yderligere nyt til sagen. Jeg anmoder derfor ankenævnet om at færdigbehandle sagen på det foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 30/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget meddelelse om klagerens bemærkninger af 24. januar 2026.

Idet vi blot for god ordens skyld blot kort vil fremhæve, at der ikke er konstateret skade som følge af fugernes tilstand, jf. blandet andet klagerens rådgivers rapport (klagerens bilag 1) øverst side 3, og ejendommen er opført i år 2007 og overtaget af klageren i år 2020, finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er områder af fuger, der realiserer forsikringens skadebegreb, udover højst det, som vi allerede har givet dækningstilsagn til.

Vi afventer Ankenævnets stillingtagen

Vi er herefter enige med klageren i, at sagen kan overgå til behandling ved Ankenævnet på det foreliggende grundlag. Og vi afventer Nævnets stillingtagen."

Klageren har i brev af 16/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder min klage over selskabets dækningsafgørelse, da Topdanmarks skrivelse af 30. januar 2026 ikke giver anledning til at ændre min opfattelse.

I relation til Topdanmarks henvisning til min rådgiver [klagerens rådgivende ingeniør] rapport skal jeg for god ordens skyld præcisere at [klagerens rådgivende ingeniør] konstaterede skader på

Ankenævnet for Forsikring

27.

103721

fugerne på samtlige af husets facader, ligesom han konstaterede at manglende udbedring vil medføre væsentlige følgeskader, jf. hans rapporter af 17. juni 2024 og 6. januar 2025.

Udover ovenstående præcisering har jeg ikke yderligere til sagen, og jeg skal derfor anmode Ankenævnet om at færdigbehandle sagen på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af eftersynsnotat om murværksfuger af 12/6 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Hvad er dette eftersynsnotat

Eftersynsnotatet er en beskrivelse af murværkets fuger, som er forvitrende flere steder.

Notatet beskriver de sandsynlige årsager og konkluderer, om skaden er forventelig vedligeholdelse, eller om det er usædvanlig begivenhed.

Rådgivningen er bestilt af

[klageren]

Besigtigelsesdato

Den 12. juni 2024

...

Observationer

Der henvises desuden til bilagssiderne med fotos og tekst.

På besigtigelsesdagen var der tørt vejr.

Murværket blev målt for fugtighed med Gann Hydromette kapacitetsmåler. Overalt blev murværket fundet tørt.

Indvendigt er der ingen tegn på fugt på vægoverflader jf oplysninger fra [klageren].

Huset er opført i 2007.

Facademuren er opmuret med blødstrøgne gråbrune massive mursten. Murværket er udført med udkradsning og efterfugning, sandsynligvis med en bakkemørtel.

Tilstand:

Flere steder fremstår murværkets fuger som forvitrende med løse og flagende overflader.

De forvitrende områder ses på alle siderne, mest på facadernes øvre dele, men befinder sig på de fleste murflader, i vekslende omfang og karakter.

De skadede områder varierer fra relativ intakt fast overflade med begyndende løs overflade, hvor sandkorn i overfladen lader sig kradse af med en fingernegl, til områder med udbredt grad af forvitring, hvor fugemørtelen er blevet helt løs og stedvist til af være forsvundet helt ind til opmuringsmørtelen.

Byg Erfa blad nr. 01 10 01 beskriver de hyppigst forekommende årsager til skader på fuger således:

Frostpåvirkninger (af opfugtet murværk) inden hærdning

For lidt bindemiddel i mørtlen

Utilstrækkelig trykning af fugerne

For stærk syrekonzentration

For hurtig udtørring.

En anden årsag kan være for lille udkradsningsdybde, før der blev efterfugtet. En tynd efterfugning kan være vanskelig at komprimere tilstrækkeligt og den vil have tendens til for hurtig udtørring, når vandet i fugemørtelen suges for hurtigt ud af det lille tværsnit. De steder, hvor fugningen er helt forsvundet, ind til opmuringsmørtelen, ses det at udkradsningsdybden har blot været 5 til knap 10 mm. Mur & Tag Link: www.mur-tag.dk der forvaltes af Teknologisk Institut, anviser for udkradsning og murværk af murværk, at 'Udkradsningsdybden skal være mindst 13 mm fra færdig fugeoverflade' link: <https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/fuger-i-murvaerk/udkradsning-og-fugning/>

Mur & Tag beskriver typiske skader på murværk og fuger her: <https://www.mur-tag.dk/udfoerelse/skader/blankt-murvaerk/>

Konklusion

Murværk og mørtelfuger er normalt vedligeholdelsesfri i mange år. Korrekt udført murværk og fugning kan ofte holde i 50 år og mere, uden større opmærksomhed.

Årsagen til fugernes forvitring skyldes en af de årsager, som er beskrevet i Byg Erfa henholdsvis på Mur & Tag.

Under alle omstændigheder er det en fejl ved udførelsen.

Det er nødvendigt at foretage udbedring. Manglende udbedring vil medføre opsugning af vand i muren, fordi overfladen ikke er tilstrækkeligt vandafvisende. Manglende udførelse vil medføre væsentlige følgeskader.

Behov for laboratorie undersøgelser

Det er ikke muligt uden særlige testmetoder og laboratoriekontrol af afgøre, i hvor stort omfang resten af murværkets fuger er forkert udført og må forventes at forvitte i fremtiden, på grund af fejlen. Dog er det muligt ved udkradsning af et stykke at afgøre, om den for ringe udkradsningsdybde er gældende overalt.

Hvis der ikke foretages udkradsning og omfugning overalt, skal der først udføres laboratoriekontrol for bindemiddel, trykning, syre mv., fordi det er sandsynligt, at samme fejl findes overalt, så det blot er et spørgsmål om tid, før de visuelt antagelige intakte områder også begynder at vise skade.

Hvis ikke alle områder udkradses og omfuges – uanset om laboratorieundersøgelser evt. viser at områderne med skades årsag er begrænset – må der forventes væsentlig synlig forskel mellem eksisterende og omfugede områder. Den synlige forskel må forventes at være vedvarende, fordi det ikke er muligt at opnå ens overflade og mørtelsammensætning/farve.

Udbedring

Udbedring skal udføres ved at udkradse murværkets fuger til mindst 15 mm dybde fra færdig overflade, og udføre ny fugning, som i øvrigt beskrevet i Byg Erfa 01 10 01, som der henvises til.

...

Foto 1

Eksempel:

Område med kraftigt forvitrede fuger.

...

Foto 2

Eksempel:

Område med afskalninger som følge af forvitrede fuger."

Af rapport af 16/9 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Forvitrede mørtelfuger i udvendigt murværk i ...

1. Indledning

På foranledning af **Topdanmark Forsikring**, Ballerup er facademurværket besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere mørtelfugernes tilstand.

Besigtigelsen er udført den 26. august 2024 af ingeniør [selskabets rådgivende ingeniør] sammen med ejer af ejendommen ..., [klagerens rådgivende ingeniør] og taksator ...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus i et og 2 plan. Huset består af en kvadratisk bygningsdel i 2 etager samt to vinkeludbygninger mod syd og vest. Begge vinkeludbygninger er i et plan. Taget over den kvadratiske bygningsdel er et pyramidetag uden udhæng og tage i vinkeludbygningerne er sadeltage uden udhæng. Formure i ejendommen er med gullige/gulbrune blødstrøgne mursten i formure (se bilag 1, foto 1 og 2).

3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 2007 og nuværende ejere overtog ejendommen i 2020. Der er anmeldt forvittringer i mørtelfugerne i facademurværket.

4. Besigtigelse

Facader mod øst:

I den lave bygningsdel fremstår mørtelfugerne flere steder med 'et groft, rustikt' udseende og i visse dele af facaden ses det, at bindemiddel/mørtelslør er 'trukket ud på' murstenenes synsflader i sin tid, da murerarbejdet blev udført (se foto 1 og 3-5).

'Groft, rustikt' udseende i mørtelfugerne kan også observeres i den høje bygningsdel. Tilfældigt forekommende kan forvittringer i større eller mindre omfang desuden konstateres i den øverste halvdel af facaden (se foto 6-11).

Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 12).

Ingen udslag/ingen rødfarvning indikerer, at mørtlens hydratiseringsprodukter (hydratkalk, gips eller cementgel) har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad).

I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag.

Facader mod nord:

Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte (se foto 13-16).

Facader mod vest:

Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte i både den høje og den lave bygningsdel (se foto 17-21), dog ses der forvittringer og mosvækst i mørtelfugerne i sålbænkene under de to vinduespartier (se foto 22 og 23).

Facader mod syd:

I den lave gavlfremstår mørtelfugerne visuelt bedømt intakte, men forvittringer og mosvækst ses dog i et vist omfang i mørtelfugerne i sålbænkene under vinduespartierne (se foto 24-26).

Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 27). I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativt svag. I den høje bygningsdel kan afskalninger og forvittringer i mørtelfugerne observeres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel, medens mørtelfuger visuelt bedømt ser intakte ud i niveauet over den østlige tagflade i den lave bygningsdel (se foto 28-34).

Over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel blev der et tilfældigt sted boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 35 og 36).

I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativt svag.

Generelt:

Murstenene i facaderne er gulbrune mursten, hvilket vil sige at der er tale om manganholdige mursten (mangan tilsættes 'som en form for farvestof' under produktionen af murstenen, hvorved den karakteristiske gulbrune farve opnås).

Flere steder fremstår murstenene i facaderne med et brunligt, nærmest mørkebrunt udseende og sammenholdt med at mørtelfugerne nogle steder fremstår med 'et groft, rustikt' udseende, tyder disse forhold på, at der under murerarbejdets udførelse er foretaget en kraftig ikke-forskriftsmæssig afsyring af facademurværket. I reglen frarådes det at afsyre på manganholdige sten, hvilket ikke vurderes at være overholdt, men henset til at ejendommen er opført i 2007 er udseendet i murstenene i facaderne af kosmetisk karakter som ikke har betydning for holdbarheden eller levetiden.

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket. Frostskafterne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskafterne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng.

Ovennævnte forhold er ikke nærmere undersøgt og for at udtale sig yderligere vil det være nødvendigt at iværksætte laboratorieanalyser af opmuringsmørtel, mørtlens sammensætning, evt. tyndslibsanalyse mv.

Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvittrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse.

I de facader, hvor vejrligseksponeringen ikke vurderes at have været så udtalte, hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel, vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke og mørtelfugerne har stadig deres oprindelige form. Sagt på anden vis har mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbig vist sig at have

tilfredsstillende holdbarhed, modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel.

6. Forslag til udbedring

Det foreslås at alle mørtelfuger fræses ud og omfuges i den øverste halvdel af den høje facade mod øst og mod syd over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel, herunder fræses mørtelfuger ud og fuges om i alle sålbænke. Udfræsning og omfugning udføres på følgende vis:

Mørtelfuger udfræses i fuldt tværsnit til mindst 25 mm dybde, og til større dybde, hvor der er huller

Murstenenes kanter renses for eventuelle mørtelrester

Løst mørtel støv mv. fjernes, eksempelvis med trykluft

Murværket forvandes eventuelt, så det ikke er stærkt sugende

Mørtelfuger fuges i funktionsmørtel FM5 eller receptmørtel KC 35/65/650 (fabriksfremstillet receptmørtel / tørmørtel anbefales i givet fald).

Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt og der sikres optimale hærdebetingelser under arbejdets udførelse og i perioden herefter ved at facaderne afdækkes og beskyttes på korrekt vis mod såvel fugtpåvirkning og stærk sol/varme.

Det sikres, at ny fugemørtel i struktur og udseende i videst muligt omfang minder om strukturen og udseendet i de oprindelige mørtelfuger. Der afsættes en eller flere fugeprøver for bygningsejerens godkendelse, inden leverancen af endelig, ny fugemørtel bestilles."

Af selskabets mail af 3/1 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi erstatte jf. rapporten fra rådgiveren dvs. den øverste halvdel af facade mod øst og mod syd over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel. Vi vil dog også gerne tilbyde at erstatte mod syd over den østlige tagflade i den lave bygningsdel da der også er skader her. Omfang er vis på vedhæftet opstalter."

Af "bemærkninger til rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] af 16/9 2024" fra klagerens rådgivende ingeniør af 6/1 2025 fremgår bl.a.:

"Opdrag

At genbesigtige murværksfugerne på ejendommen beliggende ... samt foretage en faglig vurdering af rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] af 16. september 2024, herunder i lyset af Topdanmarks meddelelse om dækningstilsagn- og omfang.

Rådgivningen er bestilt af

[klageren]

Genbesigtigelsesdato

Den 6. januar 2025

Udleverede materialer

Rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] dateret 16. september 2024

Meddelelse om dækningstilsagn og -omfang. E-mails fra Topdanmark dateret 29. oktober 2024, 6. december 2024 og 3. januar 2025.

Rådgivningen er udført af

...

Opdrag

Topdanmark har anerkendt at der er tale om dækningsberettiget skade.

Topdanmark har tilbudt dækning efter [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport punkt 6 samt korrektion i e-mail af 3. januar 2025. Forslag til udbedring, dvs. begrænset til [citater med min understregning] *Det foreslås at alle mørtelfuger fræses ud og omfuges i den øverste halvdel af den høje facade mod øst og mod syd over den vestlige og østlige tagflade i den lave bygningsdel, herunder fræses mørtelfuger ud og fuges om i alle sålbænke, jf. grønne farvemarkeringer på tegninger i bilag*

Topdanmark har afgjort dækningsomfanget ved henvisninger til rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], dog uden at være opmærksom på, at [selskabets rådgivende ingeniør] også har konkluderet, at [citater med min understregning] *Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse.*

Jeg kan således konkludere, at [selskabets rådgivende ingeniørs] Forslag til udbedring (inkl. korrektion fra Topdanmark i e-mail af 3. januar 2025) alene vedrører de mest skadede områder af mørtelfugerne, men at forslaget til udbedring ikke iagttager rapportens øvrige væsentlige iagttagelser og konklusioner, herunder særligt at mørtelfugerne er svækket i hele huset, og at denne svækkelse i omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. [selskabets rådgivende ingeniør] er altså af den opfattelse, at mørtelfugerne er generelt svækket og dermed skadet, og denne skade vil udvikle sig i udbredelse og omfang [uddrag fra [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport]:

- *Facader mod øst:*
 - *I den lave bygningsdel fremstår mørtelfugerne flere steder med 'et groft, rustikt' udseende.* [Min bemærkning: Der er således konstateret tydelige forvittringer på lave bygningsdel mod øst, som naturligvis også skal udbedres].
 - *Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge..... [samt] I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag.* [Min bemærkning: borestedet var i den lave bygningsdel af den østlige facade, hvor konklusionen således også er, at fugen er svækket. [selskabets rådgivende ingeniør] konstaterede da også 'et groft, rustikt' udseende' som tegn på begyndende skadesudvikling og at omfang og udbredelse [vil] udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse].
- *Facader mod nord:*
 - *Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte.*
 - [Min bemærkning: Ved min seneste besigtigelse af ejendommen, har jeg konstateret, at der også er tydelige forvittringer på facaden mod nord. Se bilagssiderne foto 1-2. Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] over-

set disse, eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder. Skadesbegrebet er således dokumenteret ved at omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse

- *Facader mod vest:*
 - *Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte i både den høje og den lave bygningsdel.*
 - [Min bemærkning: Også her har jeg konstateret tydelige forvittringer på facaden mod vest. Se bilagssiderne foto 3-11. Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse, eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder. Skadesbegrebet er således dokumenteret ved at omfang og udbredelse [vil] udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse]
- *Facader mod syd:*
 - *I den lave gavl fremstår mørtelfugerne visuelt bedømt intakte,... [samt] Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge [samt] I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativ svag.*
 - [Min bemærkning: borestedet var i den lave del af gavl mod syd, hvor konklusionen således også er, at fugen er svækket, og dermed også falder ind under skadesbegrebet, ligesom [selskabets rådgivende ingeniør] generelt konkluderer, at omfang og udbredelse [vil] udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse].
 - [Min bemærkning: Ved min besigtigelse var der tydelige forvittringer på den lave gavl mod syd. Se bilagssiderne foto 12-13. Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse, eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder. Skadesbegrebet er således dokumenteret ved at omfang og udbredelse [vil] udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse]

Min vurdering af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport og det tilbudte udbedringsomfang:

1. [selskabets rådgivende ingeniør] har konstateret tydelige forvittringer af mørtelfugen i visse områder på facaderne. Fsva. disse områder har Topdanmark anerkendt dækning og skadesomfang.
2. Jeg har konstateret tydelige forvittringer også i de områder, som er uden for de tilbudte dækningsområder. Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse, eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder.

3. Mere relevant er det dog, at [selskabets rådgivende ingeniør] konkluderer, at mørtelfugen i hele huset er svækket (og altså ikke kun der, hvor der er tydelige forvittringer). Det er også min vurdering.
4. [selskabets rådgivende ingeniør] konkluderer også, at omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er også min vurdering.

Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader.

...

Foto 1

Facader mod nord udviser også skader

...

Foto 2

Nord facade.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 3

Vest høje bygningsdel.

...

Foto 4

Vest høje bygningsdel.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 5

Vest høje bygningsdel.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 6

Vest lave gavl

...

Foto 7

Vest lave gavl.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 8

Vest lave gavl.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 9

Vest lave bygningsdel.

...

Foto 10

Vest lave bygningsdel.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

Foto 10

...

Vest lave bygningsdel.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 11

Vest lave bygningsdel.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

...

Foto 12

Syd lave gavl

...

Foto 13

Syd lave gavl.

Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse forvitringsskader eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket i så fald er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder

[Tegning af ejendommen]

Grønne områder: Registreret af [selskabets rådgivende ingeniør] 26. august 2024 og på den baggrund accepteret af Topdanmark.

Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader.

[Tegning af ejendommen]

Grønne områder: Registreret af [selskabets rådgivende ingeniør] 26. august 2024 og på den baggrund accepteret af Topdanmark.

Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konsta-

teres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader."

Af besked af 14/4 2025 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.: "Hej [klageren]
Jeg var forbi og besigtige dine facader den 28. marts. Formålet var at vurdere om forholdene vedr. facade var blevet forværret efter [selskabets rådgivende ingeniør] besigtigede dem den 26. august 2024. Foto af facaderne er sent til [selskabets rådgivende ingeniør].
Vedr. om forholdene er blevet forværret skriver han den 07-04-2025:
Dine fotos giver ikke anledning til at ændre min vurdering. Jeg ser heller ikke at der er sket en forværring siden jeg besigtigede ejendommen og nedenstående svar i min mail af 21. januar er vel stadig tilstrækkeligt svar til kundens rådgiver.

Under er [selskabets rådgivende ingeniørs] kommentarer til din rådgivers notat:

Fra: [selskabets rådgivende ingeniør]

Sendt: 21. januar 2025 12:12

Til: [selskabets taksator]

Emne: ...

Tak for din mail.

Kundens rådgiver skriver i konklusionen, pkt. 3 at jeg har konkluderet, at mørtelfugen i hele huset er svækket (og altså ikke kun der, hvor der er tydelige forvittringer). Det mener jeg på ingen måde er rigtigt. I min rapport af 16. september 2024 at *'frostskaader i mørtelfuger vurderes hovedsageligt at være sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskaaderne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng'*.

Det er korrekt, at der i rapporten af 16. september 2024 også er anført: *'Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse'*, men samtidig er det anført, at *'de facader, hvor vejrligseksponeringen ikke vurderes at have været så udtalte, hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel, vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke og mørtelfugerne har stadig deres oprindelige form. Sagt på anden vis har mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbig vist sig at have tilfredsstillende holdbarhed, modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel'*.

'En svag fuge' er med andre ord ikke ensbetydende med at nedbrydning og forvitring nødvendigvis sker i de områder/facader, der ikke er 'særligt vejrligsudsatte', men når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer', vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse i reglen udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Hastigheden hvormed omfang og udbredelse sker, er naturligvis mest udtalt i områder/facader, der er mest 'vejrligsudsatte' og mindre udtalt i 'beskyttede områder/facader', der ikke er så 'vejrligsudsatte'.

Hvorvidt der er sket en udvikling af skaderne i mørtelfugerne siden jeg besigtigede ejendommen i august måned 2024 skal være usagt, men de fotos som kundens rådgiver har sendt som evt. dokumentation på at der skulle være sket en udvikling i omfang af forvittringer i mørtelfuger mv., mener jeg ikke er korrekte. Det er min opfattelse og vurdering, at fotografierne fra kundens rådgiver, foto 1 og 2, facade mod nord samt foto 9-11, lave facade mod vest ikke generelt viser beskadigede og forvitrede mørtelfuger i et sådant omfang, at udfræsning og omfugning af mørtelfugerne for nuværende er nødvendigt.

I de vestlige facader (høj og lav facade) ses der forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, jf. foto 3-7 fra kundens rådgiver, men hvorvidt der er tale om 'partielle forvittringer' eller "forvittringer som helhed" i facaderne er vanskeligt at bedømme på baggrund af fotografierne.

Håber at ovennævnte svar er tilstrækkeligt for den videre behandling af sagen.

Med venlig hilsen

[Selskabets rådgivende ingeniør]

Topdanmarks vurdering:

Der ses ingen nævneværdig forværring af skaderne på facaderne hvorfor vi må fastholde dækningsomfang beskrevet i besked dateret 29-10-2024."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

...

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

hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnets sekretariat har gennemset fire videoer fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2007 – den 1/9 2020. Klageren anmeldte den 30/4 2024, at fugerne mørnede og faldt ud. Selskabet har anerkendt dækning af udgifterne

til omfugning af den øverste halvdel af facaden mod øst og mod syd over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel og mod syd over den østlige tagflade i den lave bygningsdel. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække hele den høje facade mod øst. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af mørtelfugerne på hele ejendommen.

Klageren har anført, at klagerens rådgivende ingeniør har konstateret skader på fugerne på samtlige af husets facader, ligesom han konstaterede, at manglende udbedring vil medføre væsentlige følgeskader. Klageren har henvist til klagerens rådgivende ingeniørs rapport af 17/6 2024 og 6/1 2025. Mørtelfugerne i hele huset er svækkede som følge af fejl i forbindelse med opførelsen af huset, og forholdene med mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre og skal udbedres for at undgå følgeskader. Klageren har anført, at det fremgår af den omfattende video- og billedokumentation, at også fugerne på de gavle og facader, som selskabet ikke vil dække, er væsentligt svækkede, forvitrede og afskallende. Klageren har anført, at selskabets vejrligsargumentation ikke harmonerer med selskabets dækningsafgørelse og i øvrigt er helt udokumenteret. Faktum er, at samtlige husets mørtelfuger er skadet, og der er ikke grundlag for at begrænse dækningen til kun enkelte mørtelfuger. Klageren har påpeget, at selskabet kun forholder sig til de observationer, som selskabets egen såkaldte murværksspecialist har foretaget under sin besigtigelse i august 2024. Klageren har anført, at den murværksspecialist, som klageren har engageret, når til samme konklusion som selskabets murværksspecialist, nemlig at alle husets mørtelfuger generelt er svækkede. Klageren har henvist til, at selskabet også anerkender i skrivelsen af 9/10 2025, at husets fuger "er relativt svage". Klageren har anført, at skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 15.c., der omfatter svækkelse, derfor er opfyldt. Klageren har anført, at klagerens murværkspecialist derudover har konstateret forvittringer og afskalninger af mørtelfugerne på alle husets facader, dvs. uanset verdenshjørne og vejrligspåvirkning. Hvad angår de levetidstabeller, som selskabet henviser til, så har klageren anført, at disse ikke vedrører mørtelfuger, og at de derfor ikke kan anvendes. Herudover forudsætter levetidstabellerne, at huset enten skulle være manglende vedligeholdet eller særligt udsat. Klageren har oplyst, at ejendommen ligger mere end 650 meter fra havet i fugleflugt og i 21. række. Klageren har anført, at det hertil ikke er dokumentation for, at ejendommen ikke

skulle være vedligeholdet. Klageren har henvist til, at hverken klagerens murværksspecialist eller selskabets murværksspecialist har identificeret eller omtalt tegn på manglende vedligeholdelse i deres rapporter som årsag til skaderne. Hvad angår, at ejendommen er udført uden udhæng, har klageren anført, at det er fuldstændigt normalt at bygge huse uden udhæng, og at murværket har fået vurderingen "ingen bemærkninger" i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabets argumentation om, at skaderne på mørtelfugerne skyldes manglende udhæng, sol- og skyggepåvirkninger, dårlig vedligeholdelse og afstand til havet er fagligt forkert og fuldstændig udokumenteret. Klageren har anført, at han har markeret nogle af skaderne på fotografiet af den sydlige gavl på den ene af de lave bygninger, hvor selskabet ikke har anerkendt dækning. Klageren har også henvist til den fremlagte video af samme område. Hvad angår selskabets rådgivende ingeniør og de kvalifikationer, som selskabet beskriver, han har, har klageren anført, at det er bemærkelsesværdigt, at han ikke kan se de objektivt konstaterbare skader på det fremlagte billede.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand ved fugerne på de resterende facader af ejendommen. Selskabet har anført, at selskabets taksator og murværksspecialisten ikke har kunne konstatere nævneværdige skader på de facader, der ikke er dækket af selskabet. Murværksspecialisten har vurderet, at fugerne på de ikke-dækkede facader har deres oprindelige form og har en tilfredsstillende holdbarhed. Selskabet har påpeget, at fugerne har holdt siden opførelsen for 17 år siden, og når de har holdt så mange år, så har fugerne vist deres duelighed. Selskabet har anført, at der er målt et normalt fugtniveau på facader, at der ikke er konstateret problemer i form af vandindtrængning eller nedsat stabilitet i murværket, og at alle de steder, hvor murværksspecialisten har testet med phenolftalein viste det sig, at der var opnået fuld hærdningsgrad. Selskabet har anført, at klagerens ejendom herudover er opført uden udhæng og tæt på vandet, hvilket medfører ekstra vedligeholdelse af ejendommens facader. Selskabet har oplyst, at selskabet er uenige med klagerens rådgivende ingeniør i, at fuger bør holde i 50 år uden vedligeholdelse. Selskabet har henvist til levetidstabellerne, hvoraf det fremgår, at blankt murværk har en restlevetid på 20% efter 30 år ved mangelfuld vedligeholdelse, eller hvis ejendommen er

beliggende i udsat miljø (for eksempel uhensigtsmæssig konstruktiv beskyttelse, hvilket blandt andet er manglende udhæng). Blankt murværk har en restlevetid på 60% efter 15 år ved udsat miljø. Selskabet har anført, at klagerens ejendom er udført uden beskyttende tagudhæng, hvilket medfører, at facademurværket som helhed må betegnes som værende beliggende i udsat miljø, og dermed med en restlevetid på 60% efter 15 år, selvom der udføres sædvanlig, regelmæssigt vedligehold. Selskabet har oplyst, at levetiden gælder for blankt murværk som helhed, og der findes ikke levetider særskilt for mørtelfuger i de levetidstabellerne fra Forsikring og Pension, men at det må forventes, at mørtelfugerne har kortere levetid end facademurværket som helhed. Selskabet har anført, at klageren har boet i ejendommen i omkring 3,5 år på anmeldelsestidspunktet, og at selskabet ikke har kendskab til, om klageren i den periode har foretaget almindeligt eftersyn og vedligeholdelse af fugerne. Selskabet har anført, at det er selskabets opfattelse, at man som boligejer skal forvente at udvise opmærksomhed og afholde udgifter forbundet med vedligeholdelse af fugerne løbende. Hvad angår de fotografier, som klageren har fremlagt, har selskabet oplyst, at disse ikke har ændret selskabets vurdering. Selskabet har anført, at selskabets taksator har besigtiget ejendommen to gange og murværksspecialisten har set og kommenteret på fotografier i april måned 2025 udover dennes besigtigelse i 2024. Både taksator og murværksspecialist er af den opfattelse, at der ikke er sket en forværring siden deres første besigtigelser.

Det fremgår af eftersynsnotat om murværksfuger af 12/6 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "Eftersynsnotatet er en beskrivelse af murværkets fuger, som er forvitrende flere steder. ... Tilstand: Flere steder fremstår murværkets fuger som forvitrende med løse og flagende overflader. De forvitrende områder ses på alle siderne, mest på facadernes øvre dele, men befinder sig på de fleste murflader, i vekslende omfang og karakter. De skadede områder varierer fra relativ intakt fast overflade med begyndende løs overflade, hvor sandkorn i overfladen lader sig kradse af med en fingernegl, til områder med udbredt grad af forvitring, hvor fugemørtelen er blevet helt løs og stedvist til af være forsvundet helt ind til opmuringsmørtelen. Byg Erfa blad nr. 01 10 01 beskriver de hyppigst forekommende årsager til skader på fuger således: Frostpåvirkninger (af opfugtet murværk) inden hærkning. For lidt bindemiddel i mørtlen. Utilstrækkelig

trykning af fugerne. For stærk syrekonzentration. For hurtig udtørring. En anden årsag kan være for lille udkradsningsdybde, før der blev efterfugtet. En tynd efterfugning kan være vanskelig at komprimere tilstrækkeligt og den vil have tendens til for hurtig udtørring, når vandet i fugemørtelen suges for hurtigt ud af det lille tværsnit. De steder, hvor fugningen er helt forsvundet, indtil opmuringsmørtelen, ses det at udkradsningsdybden har blot været 5 til knap 10 mm. Mur & Tag Link: ... **Konklusion** Murværk og mørtelfuger er normalt vedligeholdelsesfri i mange år. Korrekt udført murværk og fugning kan ofte holde i 50 år og mere, uden større opmærksomhed. **Årsagen til fugernes forvitring skyldes en af de årsager, som er beskrevet i Byg Erfa henholdsvis på Mur & Tag. Under alle omstændigheder er det en fejl ved udførelsen.** Det er nødvendigt at foretage udbedring. Manglende udbedring vil medføre opsugning af vand i muren, fordi overfladen ikke er tilstrækkeligt vandafvisende. Manglende udførelse vil medføre væsentlige følgeskader. **Behov for laboratorie undersøgelser** Det er ikke muligt uden særlige testmetoder og laboratoriekontrol at afgøre, i hvor stort omfang resten af murværkets fuger er forkert udført og må forventes at forvitte i fremtiden, på grund af fejlen. Dog er det muligt ved udkradsning af et stykke at afgøre, om den for ringe udkradsningsdybde er gældende overalt. Hvis der ikke foretages udkradsning og omfugning overalt, skal der først udføres laboratoriekontrol for bindemiddel, trykning, syre mv., fordi det er sandsynligt, at samme fejl findes overalt, så det blot er et spørgsmål om tid, før de visuelt antagelige intakte områder også begynder at vise skade. Hvis ikke alle områder udkradses og omfuges – uanset om laboratorieundersøgelser evt. viser at områderne med skades årsag er begrænset – må der forventes væsentlig synlig forskel mellem eksisterende og omfugede områder. Den synlige forskel må forventes at være vedvarende, fordi det ikke er muligt at opnå ens overflade og mørtelsammensætning/farve. **Udbedring** Udbedring skal udføres ved at udkradse murværkets fuger til mindst 15 mm dybde fra færdig overflade, og udføre ny fugning, som i øvrigt beskrevet i Byg Erfa 01 10 01, som der henvises til".

Det fremgår af rapport af 16/9 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "Facader mod øst: I den lave bygningsdel fremstår mørtelfugerne flere steder med 'et groft, rustikt' udseende og i visse dele af facaden ses det, at bindemiddel/mørtelslør er 'trukket ud på' murstenenes syns-

flader i sin tid, da murerarbejdet blev udført (se foto 1 og 3-5). 'Groft, rustikt' udseende i mørtelfugerne kan også observeres i den høje bygningsdel. Tilfældigt forekommende kan forvittringer i større eller mindre omfang desuden konstateres i den øverste halvdel af facaden (se foto 6-11). Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 12). Ingen udslag/ingen rødfarvning indikerer, at mørtlens hydratiseringsprodukter (hydratkalk, gips eller cementgel) har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad). I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativt svag. Facader mod nord: Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte (se foto 13-16). Facader mod vest: Visuelt bedømt fremstår mørtelfugerne intakte i både den høje og den lave bygningsdel (se foto 17-21), dog ses der forvittringer og mosvækst i mørtelfugerne i sålbænkene under de to vinduespartier (se foto 22 og 23). Facader mod syd: I den lave gavl fremstår mørtelfugerne visuelt bedømt intakte, men forvittringer og mosvækst ses dog i et vist omfang i mørtelfugerne i sålbænkene under vinduespartierne (se foto 24-26). Et tilfældigt sted blev der boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 27). I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativt svag. I den høje bygningsdel kan afskalninger og forvittringer i mørtelfugerne observeres i større eller mindre omfang, tilfældigt forekommende over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel, medens mørtelfuger visuelt bedømt ser intakte ud i niveauet over den østlige tagflade i den lave bygningsdel (se foto 28-34). Over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel blev der et tilfældigt sted boret ind i en mørtelfuge og test med phenolftalein viste ingen rødfarvning (se foto 35 og 36). I positionen hvor der blev boret ind i mørtelfugen, vurderes fugen at være relativt svag. Generelt: Murstenene i facaderne er gulbrune mursten, hvilket vil sige at der er tale om manganholdige mursten (mangan tilsættes 'som en form for farvestof' under produktionen af murstenen, hvorved den karakteristiske gulbrune farve opnås). Flere steder fremstår murstenene i facaderne med et brunligt, nærmest mørkebrunt udseende og sammenholdt med at mørtelfugerne nogle steder fremstår med 'et groft, rustikt' udseende, tyder disse forhold på, at der under murerarbejdets udførelse er foretaget en kraftig ikke-forskriftsmæssig afsyring af facademurværket. I reglen frarådes det at afsyre på manganholdige sten, hvilket ikke vurderes at være overholdt, men henset til at ejendommen er opført i 2007 er udseendet i murstenene i facaderne af kosmetisk

karakter som ikke har betydning for holdbarheden eller levetiden. **5. Vurdering** På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket. Frostskafterne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskafterne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng. Ovennævnte forhold er ikke nærmere undersøgt og for at udtale sig yderligere vil det være nødvendigt at iværksætte laboratorieanalyser af opmuringsmørtel, mørtlens sammensætning, evt. tyndslibsanalyse mv. Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. I de facader, hvor vejrligseksposeringen ikke vurderes at have været så udtalte, hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel, vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke og mørtelfugerne har stadig deres oprindelige form. Sagt på anden vis har mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbig vist sig at have tilfredsstillende holdbarhed, modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel. **6. Forslag til udbedring** Det foreslås at alle mørtelfuger fræses ud og omfuges i den øverste halvdel af den høje facade mod øst og mod syd over den vestlige tagflade i den lave bygningsdel, herunder fræses mørtelfuger ud og fuges om i alle sålbænke. Udfræsning og omfugning udføres på følgende vis: Mørtelfuger udfræses i fuldt tværsnit til mindst 25 mm dybde, og til større dybde, hvor der er huller Murstenenes kanter renses for eventuelle mørtelrester Løst mørtel støv mv. fjernes, eksempelvis med trykluft Murværket forvandes eventuelt, så det ikke er stærkt sugende Mørtelfuger fuges i funktionsmørtel FM5 eller receptmørtel KC 35/65/650 (fabriksfremstillet receptmørtel / tørtmørtel anbefales i givet fald). Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt og der sikres optimale hærdebetingelser under arbejdets udførelse og i perioden herefter ved at facaderne afdækkes og beskyttes på korrekt vis mod såvel fugtpåvirkning og stærk sol/varme. Det sikres, at ny fugemørtel i struktur og udseende i videst muligt omfang minder

om strukturen og udseendet i de oprindelige mørtelfuger. Der afsættes en eller flere fugeprøver for bygningsejerens godkendelse, inden leverancen af endelig, ny fugemørtel bestilles".

Det fremgår af "bemærkninger til rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] af 16/9 2024" fra klagerens rådgivende ingeniør af 6/1 2025, at "**Opdrag** Topdanmark har anerkendt at der er tale om dækningsberettiget skade. Topdanmark har tilbudt dækning efter [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport punkt 6 samt korrektion i e-mail af 3. januar 2025. Forslag til udbedring, dvs. begrænset til [citater med min understregning] Det foreslås at alle mørtelfuger fræses ud og omfuges i den øverste halvdel af den høje facade mod øst og mod syd over den vestlige og østlige tagflade i den lave bygningsdel, herunder fræses mørtelfuger ud og fuges om i alle sålbænke, jf. grønne farvemarkeringer på tegninger i bilag Topdanmark har afgjort dækningsomfanget ved henvisninger til rapporten fra [selskabets rådgivende ingeniør], dog uden at være opmærksom på, at [selskabets rådgivende ingeniør] også har konkluderet, at [citater med min understregning] Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Jeg kan således konkludere, at [selskabets rådgivende ingeniørs] Forslag til udbedring (inkl. korrektion fra Topdanmark i e-mail af 3. januar 2025) alene vedrører de mest skadede områder af mørtelfugerne, men at forslaget til udbedring ikke iagttager rapportens øvrige væsentlige iagttagelser og konklusioner, herunder særligt at mørtelfugerne er svækket i hele huset, og at denne svækkelse i omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. [selskabets rådgivende ingeniør] er altså af den opfattelse, at mørtelfugerne er generelt svækket og dermed skadet, og denne skade vil udvikle sig i udbredelse og omfang [uddrag fra [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport] ... **Min vurdering af [selskabets rådgivende ingeniørs] rapport og det tilbudte udbedringsomfang:** 1. [selskabets rådgivende ingeniør] har konstateret tydelige forvittringer af mørtelfugen i visse områder på facaderne. F.eks. disse områder har Topdanmark anerkendt dækning og skadesomfang. 2. Jeg har konstateret tydelige forvittringer også i de områder, som er uden for de tilbudte dækningsområder. Enten har [selskabets rådgivende ingeniør] overset disse, eller også har disse skader ikke været synlige på tidspunktet

for [selskabets rådgivende ingeniørs] besigtigelse, hvilket er bevis for, at skadesudvikling pågår på de tidligere tilsyneladende intakte steder. 3. Mere relevant er det dog, at [selskabets rådgivende ingeniør] konkluderer, at mørtelfugen i hele huset er svækket (og altså ikke kun der, hvor der er tydelige forvittringer). Det er også min vurdering. 4. [selskabets rådgivende ingeniør] konkluderer også, at omfang og udbredelse vil udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er også min vurdering. Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader. ... Det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader".

Det fremgår af mail af 21/1 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør til selskabets taksator, der gengivet i besked af 14/4 2024 fra selskabet til klageren, at "kundens rådgiver skriver i konklusionen, pkt. 3 at jeg har konkluderet, at mørtelfugen i hele huset er svækket (og altså ikke kun der, hvor der er tydelige forvittringer). Det mener jeg på ingen måde er rigtigt. I min rapport af 16. september 2024 at *'frostskeer i mørtelfuger vurderes hovedsageligt at være sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskeerne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng'*. Det er korrekt, at der i rapporten af 16. september 2024 også er anført: *'Når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer' som i det aktuelle tilfælde, vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse'*, men samtidig er det anført, at *'de facader, hvor vejrligseksponeringen ikke vurderes at*

have været så udtalte, hvilket vil sige facaderne mod nord og vest samt mod syd i den lave bygningsdel, vurderes fugeoverfladerne stadig at have en vis styrke og mørtelfugerne har stadig deres oprindelige form. Sagt på anden vis har mørtelfugerne i facaderne orienteret mod nord, vest og delvist mod syd foreløbig vist sig at have tilfredsstillende holdbarhed, modsat mørtelfugerne højere oppe mod syd og øst i den høje bygningsdel'. 'En svag fuge' er med andre ord ikke ensbetydende med at nedbrydning og forvitring nødvendigvis sker i de områder/facader, der ikke er 'særligt vejrligsudsatte', men når overfladen i en svag mørtelfuge 'brydes/forvitrer', vil forvittringerne og afskalningerne i mørtelfugernes synsflader i omfang og udbredelse i reglen udvikle sig og blive værre og værre samt blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Hastigheden hvormed omfang og udbredelse sker, er naturligvis mest udtalt i områder/facader, der er mest 'vejrligsudsatte' og mindre udtalt i 'beskyttede områder/facader', der ikke er så 'vejrligsudsatte'. Hvorvidt der er sket en udvikling af skaderne i mørtelfugerne siden jeg besøgte ejendommen i august måned 2024 skal være usagt, men de fotos som kundens rådgiver har sendt som evt. dokumentation på at der skulle være sket en udvikling i omfang af forvittringer i mørtelfuger mv., mener jeg ikke er korrekte. Det er min opfattelse og vurdering, at fotografierne fra kundens rådgiver, foto 1 og 2, facade mod nord samt foto 9-11, lave facade mod vest ikke generelt viser beskadigede og forvitrede mørtelfuger i et sådant omfang, at udfræsning og omfugning af mørtelfugerne for nuværende er nødvendigt. I de vestlige facader (høj og lav facade) ses der forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, jf. foto 3-7 fra kundens rådgiver, men hvorvidt der er tale om 'partielle forvittringer' eller 'forvittringer som helhed' i facaderne er vanskeligt at bedømme på baggrund af fotografierne".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet,

eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved ejendommens mørtelfuger, udover hvad selskabet har anerkendt at dække, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal inddrage informationerne ved en fornyet sagsbehandling og stillingtagen til det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at det fremgår i rapport af 6/1 2025 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "det er min vurdering, at mørtelfugerne i hele huset er svækket, og at forholdene ved mørtelfugerne vil udvikle sig og blive værre og værre. Forvittringer og afskalninger kan allerede nu konstateres på alle facader, og disse vil udvikle sig og blive mere omfattende i omfang og udbredelse. Det er således min vurdering, at det er nødvendigt, at den af [selskabets rådgivende ingeniør] beskrevne udbedring skal foretages på alle husets murede overflader".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af notat af 12/6 2024 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "det er ikke muligt uden særlige testmetoder og laboratoriekontrol at afgøre, i hvor stort omfang resten af murværkets fuger er forkert udført og må forventes at forvitte i fremtiden, på grund af fejlen", og at "hvis der ikke foretages udkradsning og omfugning overalt, skal der først udføres laboratoriekontrol for bindemiddel, trykning, syre mv., fordi det er sandsynligt, at samme fejl findes overalt, så det blot er et spørgsmål om tid, før de visuelt antagelige intakte områder også begynder at vise skade".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 16/9 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "på baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes

Ankenævnet for Forsikring

49.

103721

afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket", at "frostskaederne i mørtelfugerne vurderes hovedsageligt at være sket i 'de mest vejrligsudsatte dele af facaderne' og frostskaederne vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er for svag og ikke egnet til indbygning i de 'udsatte dele af facaderne' i den aktuelle bygning uden beskyttende tagudhæng", og at "ovennævnte forhold er ikke nærmere undersøgt og for at udtale sig yderligere vil det være nødvendigt at iværksætte laboratorieanalyser af opmuringsmørtel, mørtlens sammensætning, evt. tyndslibsanalyse mv."

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af mail af 21/1 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør til selskabets taksator, at "i de vestlige facader (høj og lav facade) ses der forvittringer i mørtelfugerne i et vist omfang, jf. foto 3-7 fra kundens rådgiver, men hvorvidt der er tale om 'partielle forvittringer' eller 'forvittringer som helhed' i facaderne er vanskeligt at bedømme på baggrund af fotografierne".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at der mellem parterne er uenighed om, hvad der er det sædvanlige vedligeholdelsesbehov vedrørende fuger, og herunder at det fremgår af notat fra klagerens rådgivende ingeniør, at "murværk og mørtelfuger er normalt vedligeholdelsesfri i mange år. Korrekt udført murværk og fugning kan ofte holde i 50 år og mere, uden større opmærksomhed".

Nævnet har dertil lagt vægt på, at ejendommen er fra 2007 og således cirka 17 år på anmeldelsestidspunktet den 30/4 2024.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

50.

103721

Selskabet, Topdanmark, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved murværkets mørtelfuger, udover hvad selskabet har anerkendt at dække, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som herunder kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

51.

103721

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Twilhøj', is written in a cursive style.

Henrik Twilhøj