

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 92098:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/6 2013.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A Beboelse

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Langs med muret gesimser mod sydøst, syd og vest er der revner og fugeudfald.

Note: For at undgå yderligere skade skal fuger og mursten altid fremstå intakte.

K0

Fuger i murværk er flere steder med saltudtræk/misfarvninger, ligesom der er begyndende mosbegrøninger, særligt mod syd.

K1

Der forekommer enkelte mindre revner i facader, især mod nordvest samt ved terrassedør mod øst.

...

B Carport/udhus

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Murværk ved åbning til carport er under reparation.

Note: Skader og mangler omkring murværk ved åbning til carport, er ikke yderligere omtalt."

I brev af 9/2 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagen vedrører skader på fast ejendom ejet af klager. Klager har tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring.

Det bemærkes, at sagen har verseret mellem klager og Dansk Boligforsikring i adskillige år. I det hele fremsendes korrespondance mellem parterne i kronologisk rækkefølge som **bilag 1**.

Adskillige skader er anmeldt til Dansk Boligforsikring, men der har parterne imellem hersket tvivl om, hvilke skader, der har været sagens genstand, samt om hvad der kræves for at udbedre disse skader. Som henholdsvis **bilag 2** og **bilag 3** fremlægges opgørelse over pris for udbedring af skader. Det bemærkes, at overslaget i bilag 2, fratrasket omkostninger til transport og overnatning, er identisk med den tilbudte erstatning fra Dansk Boligforsikring. Klager mener dog, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at dække omkostninger til udbedring af alle skader, hvilket også fremgår af overslaget i bilag 3.

Sagsfremstilling

Hermed skal der kort redegøres for de i sagen væsentligste punkter.

Skader i murværket

Dansk Boligforsikring har tilkendegivet, at skaderne i murværket skyldes mørtelfugerne, der således skal fræses ud. Dansk Boligforsikring er dog af den opfattelse, at dette burde være sket allerede i 2016, og at de derfor ikke vil dække udbedring af yderligere forringelse, jf. **bilag 4**. Yderligere nægter Dansk Boligforsikring at betale for udskiftning af porøse mursten. Slutteligt har Dansk Boligforsikring kun tilbudt at betale erstatning for udbedring af 2 af husets 4 vægge. Der henvises igen til bilag 2 for opgørelsen af Dansk Boligforsikrings tilbud om erstatning.

Klager er dog ikke enige i den vurdering, da der den 15. september 2015 blev udarbejdet en rapport [murervirksomhed] ved murermeister ..., der tilkendegav, at skaderne var langt mere omfattende, jf. **bilag 5**. Den tilbudte dækning fra Dansk Boligforsikring var derfor ikke tilfredsstillende eller tilstrækkelig til at dække udgifterne til udbedring. Der kræves udskiftning af mursten, ligesom der er skader på alle 4 vægge. Der henvises til bilag 3 for den endelige opgørelse af prisoverslag.

I det hele er problemstillingen ved skaderne i murværket, at Dansk Boligforsikring og klager er uenige om, hvad der kræves for at udbedre skaderne i murværket.

Skader på tagsten

Dansk Boligforsikring afviser krav om, at de er pligtig at dække udbedring af skader på adskillige tagsten, jf. **bilag 6**. Klager ønsker erstatning for udgifterne til udbedring af skaderne.

Fugtproblemer

Dansk Boligforsikring har ikke entydigt tilkendegivet, hvorvidt de vil erstatte udgifterne til udbedring af de skader på det murpap, der forårsager fugt indvendigt i ejendommen, men Dansk Boligforsikring har bedt klager om at indhente tilbud fra en sagkyndig jf. **bilag 7**. Et sådan tilbud er til dato ikke indhentet. Klager ønsker erstatning for udgifterne til dækning af udbedringen."

Selskabet har i brev af 25/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører murværket på et hus opført med mursten af typen ... fra [teglværk]. Da denne type mursten er kendt for at kunne medføre problemer med frostsprængninger af fugerne, har selskabet bedt en ekspert om at gennemgå facaderne, og der er efterfølgende meddelt dækning iht. ekspertens anbefaling. Klager har ikke udbedret, men mener, at den anviste udbedring er utilstrækkelig, og at forholdet har udviklet sig. Desuden vedrører klagen også fugt i murværk, idet klager åbenbart er i tvivl om, hvorvidt forholdet er dækket.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. september 2013. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 27. juni 2013, **bilag B**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 12. april 2015, at fugerne skallede af mellem mursten. **Bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 27. april 2015, **bilag E**. Da det kunne konstateres, at der var tale om ... sten fra [teglværk], blev det besluttet at få en ekspert til at gennemgå husets facader, med henblik på at fastslået korrekt udbedringsmetode.

D. 9. juni 2015 blev ejendommen gennemgået af ingeniør ..., der efterfølgende udarbejdede rapport af 13. august 2015, **bilag F**.

På baggrund af rapporten blev der indhentet et tilbud fra murermester ... (bilag 2).

Dansk Boligforsikring har ved e-mail brev af 28. oktober 2015 opgjort erstatningen til kr. 67.914,69 (bilag 1).

Klagers advokat har ved brev af 15. december 2015 stillet spørgsmål om, hvorvidt den af [ingeniør] anviste udbedring ville være tilstrækkelig. Desuden anmeldes her yderligere et forhold, vedrørende fugt i indvendige mure.

På baggrund af den nye skadeanmeldelse blev der d. 2. februar 2016 foretaget en besigtigelse, med efterfølgende genbesigtigelse d. 3. marts 2016, **bilag G**.

Dansk Boligforsikring har efterfølgende d. 21. marts 2016 bekræftet, at der lokalt var fugt i bagmuren, som ville kunne udbedres ved en partiel tætning med en tjærefuge. Selskabet anmodede om at modtage et tilbud på dette arbejde (bilag 1).

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 2007, og facaderne er udført med ... mursten, der er en imprægneret mursten, der har vist sig at kræve opmuring med specialmørtel af hensyn til at undgå afskalninger og frostsprængninger af primært fuger.

Sagen syntes desværre præget af, at klagers advokat har haft vanskeligt ved at overskue sagen. Advokaten anfører således i brev af 18. september 2015 at: 'Jeg kan være i tvivl om, hvorvidt jeg som indtrædende advokat har forstået hele sagens sammenhæng endnu.'

Det fremgår af samme brev, at advokaten opfatter, at ingeniør ... er taksator hos Dansk Boligforsikring A/S, og advokaten anfører at han: 'Som følge af den usikkerhed, der hersker desangående fra min side, har jeg bedt min klient om at indhente en rapport efter besigtigelse af ejendommens murværk fra en sagkyndig,...'.

Da advokaten henvender sig mere end et år senere, d. 15. december 2016 har klager kontaktet endnu en sagkyndig, [byggekonsulent], der i sin rapport anfører, at han vil anbefale at ejer kontakter én af de syns og skønsmænd, som har været involveret i nogle af de andre sager, der verserer vedrørende denne type mursten.

Klager og klagers advokat har tilsyneladende helt overset, at ingeniør ... netop er en af de forholdsvis få murværksekspertter, der har et særligt kendskab til ... murstenen bl.a. gennem sit virke som skønsmænd i flere af de sager der verseret omkring denne særlige type mursten.

Det er selskabets opfattelse, at ingeniør ... er den fagperson, der har foretaget den grundigste gennemgang af facaderne, og også den der har haft de bedste forudsætninger for at vurdere facadernes tilstand herunder, hvilken udbedring, der må anses at være tilstrækkelig for at sikre facadernes fremtidige funktion.

Klager kunne have igangsat udbedringsarbejdet efter at man modtog selskabets dækningstilsagn og erstatningsopgørelse i efteråret 2015, og hvis forholdene i dag muligvis har udviklet sig, således at udbedringen af den grund bliver dyrere, vil dette ikke kunne medføre en forhøjelse af erstatningsbeløbet. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2.

Det bemærkes, at selskabet besigtigede ejendommen d. 3. marts 2016, og at det ikke på dette tidspunkt var muligt at konstatere nogen udvikling i de anmeldte forhold. Klager har på baggrund af udtalelser fra andre fagfolk, herunder håndværkere der selv har givet tilbud på udbedringen, gjort gældende at der skulle være behov for en omfattende ommuring af facaderne.

[Ingeniør] har i sin rapport anført, at skadebilledet på dette hus ikke er særligt udtalt sammenlignet med andre tilsvarende sager og, at en eventuel udskiftning af mursten alene skal ske af æstetiske årsager. Det pointeres dog også, at det er af betydning, at arbejdet sættes i gang (foråret 2016) af hensyn til at undgå en udvikling af skaderne.

Det bemærkes, at der i løbet af de sidste 10 år er blevet foretaget gennemgang og udbedring af en lang række tilsvarende huse, og at den nødvendige udbedring, hvor der ikke har været frostskader af betydning på murstenene, typisk har kunnet begrænses til en partiel omfugning med en egnet mørtel, og en imprægnering af murværket.

Det fastholdes herefter, at det af Dansk Boligforsikring opgjorte erstatningsbeløb, ville have været tilstrækkeligt til at udbedre de konstaterede skader på murværket, samt hindre yderligere skadeudvikling. Det fastholdes desuden, at forsikringen ikke dækker udgiften til udskiftning af mursten, når dette alene sker af kosmetiske årsager.

Vedrørende forholdet omkring fugt i indvendige mure anerkendes, at det ikke af selskabets e-mail af 21. marts 2016 udtrykkeligt fremgår, at Dansk Boligforsikring dækker det anmeldte forhold. Det er dog vanskeligt at se hvilken interesse selskabet skulle have i at modtage tilbud på ubedringsarbejdet, hvis ikke dette var tilfældet.

Det kan bekræftes, at e-mailen er ment som et dækningstilsagn. I det omfang klagers advokat har ment, at der har været grund til tvivl, må det undre, at han ikke med samme rettede henvendelse til skadebehandleren for at få spørgsmålet afklaret.

Klager har aldrig indhentet tilbud på arbejdet, hvorfor erstatningen i stedet opgøres iht. besigtigelseskonsulentens overslag på kr. 13.000 inkl. moms, jf. bilag G."

Klagerens advokat har i brev af 20/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af modtaget skrivelse fra indklagede Dansk Boligforsikring skal jeg hermed præcisere, at det der klages over er følgende forhold:

1. Mangler ved ejendommens murværk i form af afskalninger, porøse afskallende furer samt misfarvning af murværk.
2. Mangelfuldt udført fugtspærre.
3. Skader på tagbelægningen i form af begyndende nedbrydning af de anvendte tagsten.

Som det fremgår af sagen, har klager tidligere været repræsenteret af ..., nærmere bestemt Undertegnede har først senere overtaget sagens behandling.

Det kan i den forbindelse oplyses, at der sideløbende med denne klagesag er sag mod [klagerens tidligere repræsentant], som følge af manglende/mangelfuld behandling af sagen. I denne sag vil der blive afholdt syn og skøn, hvor omfanget af skaderne vil blive fastlagt nærmere, ligesom en korrekt ubedringsmetode vil blive anvist.

Supplerende kan det oplyses, at undertegnede har været involveret i, sagskomplekset med de præimprægnerede mursten fra [teglværk], og har repræsenteret mere end 150 husejere i dette sagskompleks og jeg har derfor stort kendskab til problemstillingerne i sagen, herunder korrekte ubedringsmetoder.

Det er korrekt, at [ingeniør] i nogle af de første sager har været udmeldt som skønsmand, men ikke i nogle af de sager, hvor jeg repræsenterede de pågældende husejere.

Dette er begrundet i, at [ingeniør] ikke, i de af ham udarbejdede skønserklæringer, har kunnet konstatere den rigtige skadesforårsagelse samt anviser den rigtige udbedringsmetode, idet [ingeniør] anviste andre skadesårsager end den korrekte skadesårsag. Den korrekte skadesårsag er efterfølgende fastslået ved udarbejdet analyse ved ... samt ... og den, i de øvrige sager, udmeldte skønsmand ..., ligesom den af [ingeniør] anviste udbedringsmetode ligeledes ikke var i overensstemmelse med de senere konklusioner.

På baggrund heraf er det min opfattelse, at [ingeniør] i netop disse sager ikke har haft den fornødne kompetence til at vurdere skadesomfanget samt rette udbedringsmetode, hvilket jeg tidligere har meddelt indklagede.

Endvidere har jeg besigtiget ejendommen og det er min opfattelse, at i hvert fald dele af murværket ikke kan afhjælpes tilstrækkelig ved en omfugning, men i sin helhed bør ommures, idet der her er skadesbillede bestående af både misfarvning, afskalninger samt problemer med fugen.

Det bemærkes i den forbindelse at jeg, som ovenfor anført, har besigtiget mere end 150 huse og har kendskab til de udarbejdede skønserklæringer i disse sager.

Endelig afklaring af korrekt udbedringsmetode vil imidlertid blive klarlagt i forbindelse med syn og skøn i den anlagte retssag mod [klagerens tidligere repræsentant].

I forhold til problemet med den mangelfulde fugtspærre har jeg noteret, at indklagede anerkender at være ansvarlig herfor, men klager er ikke enig i omfanget af problemer med den mangelfulde fugtspærre samt ikke mindst, den anviste udbedringsmetode, der ikke er tilstrækkelig.

På baggrund af ovenstående skal jeg fastholde den nedlagte påstand fra klager."

Selskabet har i brev af 18/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Murværk

Klagers advokat gør gældende, at [ingeniør] ikke skulle have de fornødne kompetencer til at vurdere det anmeldte forhold.

Af [rådgivende ingeniørfirma] hjemmeside fremgår følgende:

...

[Ingeniør] har bl.a. murværk som et speciale.

Klagers advokat anfører desuden, at han, ud fra sit kendskab til skønserklæringerne i en lang række sager, selv har besigtiget huset, og på den baggrund er af den opfattelse, at i hvert fald dele af murværket bør ommures.

På trods af advokatens oplysninger om egen ekspertise, fastholdes det, at [ingeniør], som uddannet murer og ingeniør, har haft tilstrækkelig ekspertise til forsvarligt at kunne udtale sig om murværkets tilstand og den nødvendige udbedring.

Det vurderes desuden ikke relevant at foretage yderligere besigtigelser, henset til, at klager selv må bære risikoen for en eventuel skadeudvikling som følge af, at der ikke er foretaget udbedring iht. [ingeniør] anbefaling.

Ankenævnet for Forsikring

7.

92098

Ad 2. Fugtspærre

Der er ikke oplysninger om, hvorfor klager ikke er enig i, at den anviste udbedringsmetode skulle være tilstrækkelig. Jeg har følgelig ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

Ad 3. Tagbelægning

Jeg har desværre overset, at selskabets afgørelse vedrørende taget også er en del af klagen. Besigtigelsesnotat med fotos fremlægges som nyt **bilag H**.

Det fremgår af notatet, at der er ca. 25 tagsten, som ses med skader. Enkelte med revner og en del med mindre afslag. Der vurderes at være tale om transportskader, som har været tilstede allerede ved oplægningen. Udbedringen består i udskiftning af de defekte tagsten.

Forholdet skønnes at kunne udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, hvorfor det ikke vil være dækket."

Klagerens advokat har den 17/9 2019 fremlagt skønserklæring. Selskabet har i brev af 22/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget skønserklæring udarbejdet af skønsmand ..., i forbindelse med klagers sag mod [klagerens tidligere repræsentant]. Klager har anmodet om selskabets bemærkninger til erklæringen.

Ad 1. Murværk

Jeg har gennemgået skønserklæringen, og det er min opfattelse, at erklæringen i alt væsentligt angiver samme skadeårsager og udbedringsmetoder, som fremgår af den rapport, som Dansk Boligforsikring fik udarbejdet i august 2015, sagens bilag F.

Det bemærkes desuden, at skønsmanden vurderer, at der er sket en forværring siden 2015 og, at den af selskabet (ingeniør ...) anviste udbedring ville have været en mulig og relevant udbedring (svar på spm. 5 og 11).

Skønserklæringen giver som sådan ikke anledning til yderligere bemærkninger til nærværende sag.

Ad 2. Fugtspærre

Det bemærkes, at skønsmanden angiver samme skadeårsag og udbedringsmetode som Dansk Boligforsikring, ligesom de skønnede udbedringsomkostninger også ligger meget tæt på de priser, som Dansk Boligforsikring har lagt til grund for opgørelsen. Der er dog den forskel, at skønsmanden tilsyneladende har set fugt i flere murfals. Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen på baggrund af de false selskabet har fået anmeldt, og som besigtigelseskonsulenten fik forevist.

I det omfang klager har konstateret yderligere skader, er de naturligvis velkommen til at kontakte os.

Ad 3. Tagbelægning

Dette forhold ses ikke at være behandlet i skønserklæringen."

Klagerens advokat har i brev af 7/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Med skønserklæringen er det fastslået/dokumenteret, at Dansk Boligforsikrings tilsagn på ingen måde dækker udgifterne til den nødvendige udbedring.

Det kan således konstateres, at der for så vidt angår murværket, er tale om samlede udbedringsudgifter på kr. 163.940 med tillæg af moms og herefter i alt 204.925,00 inkl. moms og altså et meget højere beløb end det af Dansk Boligforsikring tilbudte.

Det fremhæves, at der og igen jf. skønserklæringen ikke blot skal omfuges, men også udskiftes sten mv.

Dansk Boligforsikring har i sin skrivelse af den 22.11.2019 gjort bemærkning om, at der efter skønsmandens vurdering er 'sket en forværring siden 2015', men hvor Dansk Boligforsikring i denne forbindelse i det hele ser bort fra skønsmandens afsluttende bemærkning i svaret på spørgsmål 5: 'Afskalning af teglsten ses primært øverst på sydgavlen, så det vurderes, at omfanget ikke er forøget kraftigt' (min understregning).

Det er herefter klagers opfattelse, at Dansk Boligforsikring bør erstatte det fulde af skønsmanden fastsatte udbedringsbeløb, relateret til murværket, og således kr. 204.925,00 inkl. moms.

Herudover har skønsmanden i relation til fugt indtrængning og/eller fugtskader konstateret mangler, og hvor relevant udbedring er forbundet med en udgift på kr. 34.500,00 + moms, eller det samme som 43.125,00 inkl. moms, og hvor dette beløb også bør dækkes af Dansk Boligforsikring, der jo tidligere har anerkendt at være dækningsforpligtet i relation til fugtindtrængningsproblematikken, men hvor Dansk Boligforsikring har baseret sit tilsagn på fugt i væsentlig færre murfalser end de af skønsmanden konstaterede, og hvor gøres gældende, at skønsmandens konstateringer bør lægges til grund og derfor også skønsmandens opgørelse af udbedringsudgifterne."

Selskabet har i brev af 24/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal understreges, at Dansk Boligforsikring ikke har været part i retssagen og, at selskabet ikke er bundet af skønserklæringens indhold.

Dansk Boligforsikring fik i 2015 gennemgået huset af en ekstern ingeniør med specialkendskab til murværk, og efterfølgende blev der indhentet et konkret tilbud iht. ingeniørens anvisninger.

Det må derfor lægges til grund, at de anmeldte forhold i 2015 kunne have været udbedret for den opgjorte erstatning. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2, at erstatningen fastsættes iht. priserne på skadedagen.

Vedrørende fugt i murfalser er selskabet heller ikke bundet af skønsmandens opgørelse. Det kan bekræftes, at der vil være dækning i det omfang, der er fugt flere steder end det som selskabet tidligere har fået anmeldt og konstateret ved besigtigelse.

Ankenævnet for Forsikring

9.

92098

Hvis forholdet er mere omfattende end tidligere antaget, må erstatningen opgøres iht. et konkret tilbud."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 16/10 2015 fra en murermester på 67.914,69 kr. inklusive moms og efter fradrag for kørsel/overnatning indhentet af selskabet og tilbud af 11/10 2017 fra et byggefirma på 525.000 kr. inklusive moms indhentet af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/4 2015 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Skader på husets facader og garage. Fuger falder ud.

Beskrivelse:

FT kunne vise mig alle husets udvendige facader, hvor fuger var begyndt at falde ud af murværket. Der var ved næsten alle fuger tegn på salpeterudtræk. Der var enkelte steder hvor der var revner i fuger.

Konklusion:

Huset er opbygget af tegl fra [teglværk] og er af typen ... gul/grå
Disse teglsten er imprægnerede hvilket muligvis kan være skyld i de udfaldene fuger.
Der har været nogle retssager om netop disse sten, hvor teglværket har måtte betale erstatning fordi de ikke havde anvist korrekt mørtel.

Tilstandsrapport:

Er det anmærket i tilstandsrapporten: **ja**

Hvis ja – under hvilket punkt og er det fyldestgørende:

Punkt 2.1 med to punkter der bare har udviklet sig siden TR blev udarbejdet."

Af rapport af 13/8 2015 fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"4. Besigtigelse

Gavl og facade mod nord:

Facademurværket fremstår intakt uden synlige skader, og der er heller ikke tegn på begyndende skader. Mørtelfugerne fremstår dog flere steder med et hvidligt udseende. Desuden kan gullige striber observeres flere steder i fugerne, ligesom fugerne flere steder fremstår med et gulligt udseende (se fig. 3-9).

Facade mod vest ved garage:

Murværket fremstår intakt uden synlige skader, men mørke misfarvninger eller mørke udfældninger i mindre omfang ses i murstenene, især i undersiden af tegloverliggerne og i pillen mellem portene (se fig. 10 og 11).

Gavl mod vest:

Revner i overgangen mellem mørtelfuger og mursten, typisk revner i overgangen mellem overside liggefuger og mursten kan registreres tilfældigt forekommende flere steder, ligesom forvittringer og/eller tynde afskalninger i fugernes forreste del kan observeres flere steder. Mørke misfarvninger eller mørke udfældninger i murstenene ses desuden i større omfang, tilfældigt forekommende i stenene (se fig. 12-19).

Mørtelfuger med hvidligt udseende kan observeres nogle steder.

Facaderne mod syd:

Forvittringer og afskalninger i fugernes forreste del kan observeres i større omfang flere steder i facaderne, ligesom revner i overgangen mellem liggefuger og mursten kan registreres tilfældigt forekommende flere steder. Desuden kan mørke misfarvninger eller mørke udfældninger i murstenene observeres mange steder, tilfældigt forekommende i murstenene (se fig. 2 og 20-27).

Mørtelfuger med hvidligt udseende kan observeres nogle steder.

Afskalninger i mursten kan observeres relativt få steder, og løstsiddende teglstensskaller, der er på vej til at falde ned kan ligeledes registreres nogle steder i murstenenes synsflader (se fig. 28-31).

Facaden mod øst:

Murværket fremstår intakt uden synlige skader, ligesom der ikke er tegn på begyndende skader. Mørtelfugerne fremstår dog flere steder med et hvidligt udseende (se fig. 32-36).

...

7. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes det at afskalninger eller forvittringer i mørtelfugerne samt afskalninger i murstenene er forårsaget af frost, ligesom løstsiddende teglstensskaller i murstenenes synsflader vurderes at være forårsaget af frost.

Frostskaderne skyldes fugt, der trænger ind i murværket, og fugten vurderes hovedsageligt at trænge ind i mørtelfugerne og herfra ind bag den imprægnerede flade i murstenene. Fugt, der trænger ind bag imprægneringen i murstenene, kombineret med nedsat fordampningshastighed i murstenens imprægnerede overflade vurderes at være årsagen til, at frostskaderne sker.

Udtalelsen begrundes med, at imprægneringen af stenene vurderes at være virksom (jf. den blanke skinnende flade, når vand sprøjtes på murstenene), medens fugtoptagelse i et vist omfang sker i fugerne.

Udtalelsen stemmer desuden overens med resultatet af fugtmålingerne, hvor der i nogle 'udsatte områder' (områder mod syd og vest, der typisk udsættes for slagregnspåvirkning) er målt et højt fugtindhold i murværket, ligesom mørtlen vurderedes at være meget fugtig, hvor udhugningerne blev foretaget.

Opmuringsmørtlen vurderes at være en kalkcementmørtel, men nærmere analyse af mørtlen er ikke foretaget. Kalkcementmørtel er ikke egnet til anvendelse sammen med den pågældende type mursten med handelsbetegnelsen ...

Sammenlignet med facademurværk, der er opført af traditionelle uimprægnerede mursten, vil mørtelfugerne i murværk af imprægnerede sten i forstærket grad være udsatte, idet fugt ikke optages i nævneværdigt omfang igennem murstenenes synsflader.

I 2007-08, da ejendommen blev opført (facademurværket er formentlig udført primo 2008) var der ikke egentlige krav til, hvilken mørteltype der skulle anvendes sammen med murstenen af typen ... – kravet om anvendelse af funktionsmørtel, type FM5 sammen med murstenen af typen ... er først fremkommet senere (så vidt undertegnede erindrer var det omkring år 2010, at [teglværk] krævede at FM5 skulle benyttes sammen med mursten af typen ...).

I årene før 2010 anbefalede [teglværk] dog anvendelse af FM5- mørtel (som det også er anført på følgesedlerne), og disse anbefalinger er ikke blevet fulgt i forbindelse med murerarbejdets udførelse.

Mørke misfarvninger eller mørke udfældninger i murstenene er formentlig naturligt forekommende sulfatforbindelser (gips) i murstenene, der under fordampning af fugt udfældes i synsfladerne.

Udfældningerne er med andre ord et udtryk for at den fugt, der trænger ind bag imprægneringen, opløser disse naturligt forekommende sulfatforbindelser, som efterfølgende udfældes i synsfladerne.

De brunlige udfældninger i murstenene kan dog også skyldes udfældning af mangan, men det anses som værende mindre sandsynligt.

Hvidlige udfældninger i mørtelfugerne er kalk fra opmuringsmørtlen, der under fugtpåvirkning er blevet opløst og fugtens fordampning er kalken udfældet i mørtelfugernes synsflader, hvorefter den er hærdnet (karbonatiseret).

Kalkdelen i mørtelfugerne hærdner kun ved tilførsel af CO₂ fra omgivelserne, og denne tilførsel af CO₂ sker kun, hvis fugtindholdet i murværket/fugerne er tilpas lav. Karbonatiseringen af mørtlens kalkdel sker kun mærkbart, når fugtindholdet er under ca. 7 vægt % (karbonatisering sker ved fugtindhold mellem ca. 0,5 og 7 vægt %).

Kalk er opløseligt i vand, indtil fuld karbonatisering eller omtrent fuld karbonatisering er sket.

Det betyder, at hvidlige udfældninger i mørtelfugerne er kalk, der under regnvandspåvirkning er blevet opløst, hvorefter kalken med vandets fordampning er udfældet i synsfladerne, og kalken er hærdnet/karbonatiseret i synsfladerne.

Rødfarvningen ved pådrypning af phenolftalein er således et udtryk for, at kalkdelen i mørtelfugerne i visse (udsatte) områder ikke har opnået fuld karbonatisering

Brunlige udfældninger i mørtelfugerne er naturligt forekommende sulfatforbindelser fra murstenene, der under vands fordampning er udfældet i synsfladerne.

Skadesbilledet (afskalningerne i mørtelfuger og mursten, herunder løse teglstensskaller i mursten samt mørke misfarvninger i mursten) er ikke særlig udtalt i den konkrete sag, sammenlignet med andre tilsvarende bygninger, hvor facademurværket er opmuret med mursten af typen ...

Erfaringsmæssigt fra andre lignende sager sker skadesudviklingen dog med en vis form for acellererende effekt, hvis udbedring ikke iværksættes, og skaderne starter typisk med mørke udfældninger i stenenes synsflader.

8. Forslag til udbedring

Alt murværk i facaderne mod syd og vest foreslås omfuget, og omfugningen udføres som følger:

- Mørtelfuger udfræses i fuldt tværsnit til mindst 25 mm dybde, og til større dybde, hvor der evt. er huller i fugerne.
- Murstenenes kanter renses for eventuelle mørtelrester.
- Løs mørtel, støv m.v. fjernes, eksempelvis med trykluft.
- Murværket forvandes eventuelt, så det ikke er stærkt sugende.
- Mørtelfuger fuges i funktionsmørtel FM5

Inden selve fugearbejdet iværksættes, anbefales at murværket henstår 4-6 måneder med udfræsedede fuger. Dette af hensyn til opnå en vis udtørring af facademurværket samt at opnå en vis karbonatisering af mørtelfugerne i ca. 25 mm dybde.

Det betyder, at mørtelfugerne bør fræses ud i det tidlige forår, fx ultimo marts måned eller primo april måned, og fugearbejdet udføres efterfølgende fx i september måned. Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt.

Udskiftning af mursten i facaderne anses ikke som værende nødvendigt, men hvis afskalningerne ikke kan accepteres af æstetiske årsager, må partiel udskiftning foretages.

Når mørtelfugerne er tilstrækkeligt tørre og fornøden afbinding/hærdning har fundet sted vil det være nødvendigt at imprægnere alt murværket i alle facader på ny. Der bør vælges et imprægneringsmiddel med god indtrængningsdybde, fx produkter fra Sylan.

Udbedringerne er ikke en fuld garanti mod at afskalninger i et vist omfang ikke kan komme på ny, og det anbefales løbende at holde murværket under observation.

Alternativet vil være at fjerne eksisterende facademurværk og opføre nyt murværk med en anden stentype i alle facader."

Af rapport af 15/9 2015 fra en murervirksomhed indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Sålbænk mod nord angrebet af alger fuger smuldre.

...

Mørke fugtpletter på sten i gavle mod vest. Kan senere vise sig porøse og skal muligvis skiftes.

...

Afslutning ved tag ikke i orden.

Tagsten skulle have 2-3 cm udhæng, da regnvand ellers trækker ned i murværk.

...

Gavl mod vest skal der holdes øje med. Indtil videre ingen skadede mursten, men fugerne er sluppet murstenene flere steder.

...

Plettede mursten i vestgavl.

...

Mursten i sålbænk mod syd er afskallet og fugerne ikke for gode.

...

Overlægger over parti mod syd er ikke god og fugen revnet. Der vil trække vand ind over dette parti.

...

Der er mange mørke pletter af fugt på murstenene mod syd.

...

En del afskallede mursten på gavl mod syd og flere på vej.

...

Sådan ser murstenene ud inden de afskaller.

...

Fugerne er ikke i orden og sten er afskallet på hjørne sydøst.

...

Langside mod øst har også våde pletter. Jeg vil tro murstenene vil afskalle indenfor et par år på denne side også.

....

Afskallinger indvendig ved partier mod syd.

...

På alle false mod syd er der fugtproblemer."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Forkert placeret eller undladt murerpap mellem soklen og indervæggen.

Beskrivelse:

I stuen mod syd, er der 4 steder hvor man forneden ser at der udposninger under malingen, foto 1 til 7, pga. fugt.

Konklusion:

Ved første besigtigelse kunne der indvendigt i vægge konstateres forhøjet fugt i en del af bagmuren, se plantegning. Der blev målt fugt mod gulv, mens der intet var at se længere oppe på væggen. Formentligt fordi at den mur pap som ligger under/i 4 skifte er mangelfuld, eller forkert monteret.

Ved besigtigelsen d. 3/3 blev der foretaget et destruktivt indgreb. Ved besigtigelsen så det ud til, at fugtspærren i muren var korrekt placeret, men ved efterfølgende gennemgang af billederne viser billedet sig lidt anderledes.

Når man ser på billederne 7 til 9, så kan man se, at murerpap/fugtspærre er åbent ind mod murværket, og ikke ligger indmuret på bagmuren.

Derved er der mulighed for at fugt kan trænge forbi fugtspærren.

Udbedring:

Dette kan udbedres ved at man omkring utæthederne mod murværket, får det tætnet med asfalt i tuber.

Ankenævnet for Forsikring

14.

92098

Man udhugger murværket udvendigt, stykke for stykke, så der stadig er bæreevne for det overliggende murværk, og så eftergår man murpap/fugtspærre for utætheder med asfalt, samt tilmuring bagefter (ca. 5 m).

Overslagspris 13.000,00 kr. inkl. moms.

Interne bemærkninger:

FT gjorde opmærksom på at forholdet vedr. det udvendige murværk var blevet forværret i den mellemværende tid fra sidste besigtigelse med [ingeniør].

Jeg har fotograferet de steder som FT gjorde opmærksom på, og har så gennemset og sammenlignet billederne med dem jeg og ... tidligere har taget, uden at kunne se nogen forskel."

Af notat med overslagspriser af 9/12 2016 fra en byggekonsulent indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Huset er blevet besigtiget sammen med ejer den 1. december 2016.

Det kan konstateres, at alt murværk mod syd og vest er meget medtaget: Fuger og sten skaller kraftigt.

Mod Nord og Øst er problemet ikke så udpræget, men fuger og sten har begyndende afskalninger. Det vurderes, at skaderne opstår som følge af, at huset er opført i imprægnerede ... Mursten fra [teglværk]. Fugtindholdet i murværket er for højt, hvilket medfører manglende eller forsinket hærkning af fugerne.

Denne sag er fuldstændig i tråd med andre lignende sager, hvor syns- og skønsmænd har konkluderet, at murværket skal udskiftes: Hvor der er store skader, skal murværket udskiftes komplet, og hvor der er mindre skader, skal fugerne udskiftes, og de skadede sten skal udskiftes.

I overslaget nedenfor, er prissat hvad udskiftning af syd og vest facade vil vurderes at koste.

Desuden er der regnet overslag på, hvad det vil koste at udskifte skadede sten og omfuge facaderne mod nord og øst.

Der er indhentet overslag på, hvad imprægnering vil koste.

Til slut er der regnet overslag på, hvad komplet udskiftning af facaderne mod nord og øst vil koste. Det vurderes på sigt, at være den rigtige løsning, således at risikoen for nye skader mod nord og øst minimeres.

Der er i overslagspriserne taget udgangspunkt i, at vinduer og døre er fastgjort til bagmuren, og at de derfor ikke skal tages ud, for at arbejdet kan udføres.

Jeg vil anbefale, at Ejer kontakter en af de syns og skønsmænd, som kører ...-sagerne allerede, da der efterhånden er kørt mange sager som denne. Se Bilag 1. På den måde sikres det, at sagen behandles som alle andre sager med ... Mursten."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/10 2017 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Tagsten smuldrer, slår hjørner over, og har rykket en rille

Ankenævnet for Forsikring

15.

92098

Beskrivelse:

På alle sider er der tagsten med afslået stumper. Se plantegning med kommentar.

På tagflade 1 ses der 6 sten med afslået kanter, foto 1,3,4,6,7,8, samt en enkelt revnet, foto 9.

På tagflade 2, er der en enkelt der er revnet, foto 13.

På tagflade 3 ses der tagsten med fabrikationsfejl, foto 18, samt 22 til 24.

På tagflade 4 ses der en enkelt revnet tagsten, foto 27, samt to med afslået kanter, foto 28 & 30.

På tagflade 5 ses der tagsten som ikke ligger ordentligt, foto 32, samt 48 til 50, og man ser tagsten med afslået kanter, foto 36,40, 42, 43, 46.

Årsag / Konklusion:

Der er generelt tale om tagsten der har haft skader allerede ved oplægningen. De ret ensartede afslag og mærker er typiske for transportskader, fx en palle der er blevet sat for hårdt. Andre er der med tiden sket skader på, enten pga. fremstillingen af tagstenen, eller fordi mindre revner/skader har udviklet sig. De revnede tagsten har muligvis fået skader ved gang på taget, måske i forbindelsen med oplægningen, eller ved gennemgang af taget.

Der er ikke tegn på fejl ved taget, eller at der skulle være et mere generelt problem.

Har det konstruktiv betydning? Nej, der er undertag under iflg. byggetegninger s. 12

Alderen på det skadet? 10 år iflg. TR

Er det en lovlig konstruktion? Ja

Er det sædvanlig byggemåde på udførelsestidspunktet? Ja

Er der følgeskader? Nej

...

Udbedring:

Udskiftning af defekte tagsten, ca. 25 stk.

Overslagspris

	6 timer à 500,00 kr.	3.000,00 kr.
Tagsten 25 stk. à	8,00 kr.	200,00 kr.
I alt		3.200.00 kr."

Der har i 2019 været afholdt syn og skøn ved domstolene en sag mellem klageren og dennes tidligere advokat. Af skønserklæringen fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

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

Spørgsmål 1:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt der kan konstateres afskalninger og/eller misfarvninger af murstenene, flækkede mursten og/eller revner mellem sten og fuge, og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil, ligesom det bedes oplyst, hvorledes afhjælpning kan foretages, samt hvilke omkostninger der vil være forbundet hermed. Udbedringsomkostningerne bedes specificeret (materialepris, arbejdsløn, eventuelt stillads).

Svar på spørgsmål 1:

Ja, skønsmanden kan konstatere, at der ses mørkfarvning/misfarvning af teglsten.

Mørkfarvning/misfarvning ses primært på facaderne, der vender mod syd og vest.

Ja, der ses revner mellem mursten og mørtel. Revnerne ses primært på facaderne, der vender mod syd og vest. Dog har muret gesims generelt sluppet på alle gavle.

Ja, der ses større afskalning af teglsten øverst på sydgavl ved stue. Ligeledes ses der enkelte små afskalninger på teglsten. Dette er primært på facaderne, der vender mod syd og vest.

Årsagen til mørkfarvning/misfarvning af teglsten er, at høj fugtbelastning af mørtel har ført til langsom afhærdning, hvilket har fastholdt en høj pH i murværket i en årrække. Dette har givet øget opløselighed af silika i teglmaterialet, hvilket har ført til mørk misfarvning på tegloverfladerne. Anvendelse af præimprægnerede mursten fører til øget vandbelastning af mørtelfuger.

Årsagen til, at der ses revner mellem teglsten og mørtelfuger, er, at vedhæftningen mellem den imprægnerede teglsten og mørtlen ikke er god. Den imprægnerede teglsten vil ikke kunne hæfte særlig godt til mørtelfugen, da den ikke vil kunne suge vand fra mørtlen. En forstærkende faktor er, at der er opmuret i en 6,6 % vådmørtel fra Vejle Kalk og Mørtel, hvor teglværket på daværende tidspunkt (fra juni/juli 2007) anbefalede en FM5 mørtel. Dette er *oplyst af [teglværk] ved teknisk support ..., se leveringseddelen i bilag A under punkt 19, 'garage'*. Se også min besvarelse under spørgsmål 2.

Årsagen til, at der ses afskalninger, primært øverst på sydgavl ved stue, er, at fugt der optages gennem mørtelfugerne, vil via mørtelfugerne spredes til murstenene bag imprægneringen. Dette vand vil opløse eventuelle salte, der er tilstede i murværksmaterialerne inklusiv calciumhydroxid fra ikke hærdet kalk. Gule sten har et naturligt indhold af gips som, tilsvarende calciumhydroxid, er moderat opløseligt i vand. I tørre perioder vil fugt i stenene kunne fordampe ud gennem imprægneringen. Opløste salte kan ikke trænge ud gennem imprægneringen, og disse vil derfor udfælde i en zone lige bag imprægneringen. Dette vil udøve et tryk på det omkringliggende teglmateriale. Teglets evne til at modstå dette tryk afhænger af afstanden fra tegloverfladen til zonen for udfældning. Kort afstand giver lav modstandsevne, og derved risiko for afskalning og lang afstand mindre risiko for afskalning.

Afhjælpningsforslag:

- Mørtelfuger udkradses i 20-25 mm dybde på syd og vestvendte facader i foråret/sommer. Det er vigtigt, at udkradsningsdybde overholdes, da fugen skal kunne hæfte på 'ikke imprægnerede sten'.
Der vil kunne være yderligere partielle områder, der skal omfuges.
- Gesims på alle gavle omfuges/ommures ligeledes.
- Afskallede mursten udskiftes med ... mursten fra [teglværk]. Skønsmanden skønner, at det ikke er nødvendigt at udskifte alle mørkfarvede teglsten, da de efter 10 år har bevist, at de kan modstå det ovennævnte tryk, og dermed er der ringe risiko for yderligere afskalning.
- Der omfuges med en FM5 mørtel iht. Murerhåndbogen og efter leverandørens anvisninger.
- Afsyring skal undgås.

Ankenævnet for Forsikring

17.

92098

- Sydvendt gavl, som er markeret på foto 1 under spørgsmål 3, afdækkes med stilladsnet efter udkradsning, så regnvand ikke kan trænge ind til murværket. Vind skal stadig kunne ventilere murværket. Når afhærdningen er kommet i gang, kan gavltrekanten omfuges.

Udbedringsomkostninger:

Areal der skal omfuges:

• Vestgavl ved børneværelser	26,00 m2
• Sydfacade ved køkken	18,00 m2
• Vestfacade, stue	6,00 m2
• Sydgavl, stue	22,00 m2
• Partiel omfugning	10,00 m2
Areal i alt	82,00 m2

Hertil kommer gesims på 3 gavle 33,00 lbm.

Overslagspriser for arbejds løn:

• Udkradsning og omfugning 82 m2 à 900 kr./m2	= 73.800 kr.
• Gesims på gavle 3 stk. á 5.000 kr./stk.	= 15.000 kr.
• Udskifte ca. 50 stk. mursten á 130 kr./stk.	= 6.500 kr.
• Genimprægnere hele huset 26 kr./m2 x 190 m2	= 4.940 kr.
• Afdækning, rengøring mv.	= 5.000 kr.
• Rådgiver til tilsyn mv.	= 20.000 kr.
• Uforudsete omkostninger	= 10.000 kr.
Sum arbejds løn	= 135.240 kr. + moms

Overslagspriser for materialer:

• Materialer til omfugning 82 m2 á 100 kr./m2	= 8.200 kr.
• Udskifte ca. 50 stk. teglsten á 20 kr./stk. og mørtel	= 1.000 kr.
• Genimprægnere huset 50 kr./m2 x 190	= 9.500 kr.
• Uforudsete omkostninger	= 5.000 kr.
Sum materialer	= 23.700 kr. + moms

Overslagspriser for stillads:

• Stillads	= 5.000 kr.
Sum stillads	= 5.000 kr. + moms

Spørgsmål 2:

Skønsmanden anmodes om at oplyse, hvorvidt det kan konstateres, at mørtelfugerne er porøse og/eller fremstår med farveforskelle og/eller slip mellem sten og mørtelfuger og/eller mosbegroning, og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil, ligesom det bedes oplyst, hvorledes afhjælpning kan foretages samt hvilke omkostninger, der vil være forbundet hermed. Udbedringsomkostningerne bedes specificeret (materialepris, arbejds løn, eventuelt stillads).

Svar på spørgsmål 2:

Ja, der kan konstateres porøse mørtelfuger, der har sluppet teglsten, primært på syd- og vestfacader, og gesims på alle gavle.

I murværker med præ-imprægnerede sten, vil mørtelfugerne blive ekstra vandbelastet, da stene-nes evne til at opsuge fugt, er markant reduceret. Kalkcementmørtel, som er anvendt i dette til-fælde, indeholder både kalk og cement som bindemiddel. Cement reagerer og udvikler styrke ved reaktion med vand, mens kalk udvikler styrke ved reaktion med CO₂ fra luften. Denne reaktion kan kun ske ved, at fugtindholdet i mørtlen ligger mellem en ½-7% vand. Dvs. efter opmuring, hvor mørtlen har et fugtindhold på ca. 15%, skal dette bringes ned, før mørtlens kalkdel kan be-gynde at reagere. Ved anvendelse af præ-imprægnerede sten, og dermed øget fugtbelastning af mørtelfugerne, er der risiko for at fugtindholdet, grundet vejrligspåvirkninger, ikke bringes til-strækkeligt ned til, at kalkens hærdning kan finde sted.

Da mørtlen har været længe (år) om at hærde op, er den blevet nedbrudt af vind og vejr, da den først er frostfast, når kalken i mørtlen er færdigkarbonatiseret. I dag er mørtlen færdigkarbonati-seret, undtagen øverst på sydgavl, se foto 1 under spørgsmål 3, hvor der også sker den kraftige af-skalning på teglstenene.

Årsagen til, at der primært ses porøse mørtelfuger på syd- og vestfacader og på gesims på gavle, er, at disse er mest udsat for vind og vejr.

Udbedringsomkostninger:

- Se besparelse under spørgsmål 1.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt mørtlen er færdigkarbonatiseret.

Svar på spørgsmål 3:

Ja, stort set alle mørtelfuger er færdigkarbonatiseret. Det eneste område, der ikke er færdigkar-bonatiseret, er, øverst på sydvendt gavl. Se markering på nedenstående foto 1.

...

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt der kan konstateres tegn på fugtindtrængning og/eller fugt-skader på det indvendige murværk, og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil, ligesom det bedes oplyst, hvorledes afhjælpning kan foretages samt hvilke omkostninger, der vil være forbundet hermed.

Svar på spørgsmål 4:

Ja, der ses tegn på fugtindtrængning ved dør- og vinduesfalse, som er ført ned til sokkel. Der ses kun fugtskader på vest- og sydvendte facader. Se udleveret grundplan AA, hvor rekvirenten har markeret de steder, hvor der sker fugtindtrængning (15 false).

Skaderne ses som malingsafskalning og nedbrudt mørtel, se foto 2.

For at finde årsagen blev der udført destruktivt indgreb i vinduesfals ude fra, nederst på det store vinduesparti på syd gavlen (stue).

Det ses, at der ikke er indbygget en opskotning i hulmur mod vinduesfals, se foto 3. En opskotning skal forhindre vand, der trænger ind i hulmuren, i at kunne trænge ud i falsen og derved opfugte den.

Afhjælpning:

- De nederste ca. 5 skifte ved vindues-/dørfalse nedbrydes.
- Der indlægges en fugtspærre som vist under dette link:
...
- Det er vigtigt, at det udføres med stor omhu, og at alle samlinger er klæbet, så de er tætte.
- Murværk retableres.

Omkostninger:

Der skal ombygges 15 false.

Materialer:

Materiale til murer	300 kr./fals
Maling til indvendig behandling	100 kr./fals
Afdækningsmateriale	100 kr./fals
Materialeomkostning pr. fals	500 kr./fals + moms.

Lønومkostninger:

Murer 4 timer á 400 kr./time	1.600 kr./fals
Maler ½ timer á 400 kr./time	200 kr./fals
Lønومkostninger pr. fals	1.800 kr./fals + moms

Samlet ombygningspris ved 15 false x (500 + 1.800) kr./stk. = 34.500 kr. + moms

...

Spørgsmål 5:

Såfremt spørgsmål 1, 2, og/eller 4 besvares bekræftende, bedes skønsmanden så vidt muligt oplyse, hvorvidt forholdene er forværret siden sommeren 2015, og i bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse i hvilken grad, samt hvorvidt omkostningerne til afhjælpning er forøget som følge heraf, og i bekræftende fald i hvilket omfang.

Svar på spørgsmål 5:

Ja, skønsmanden vurderer, at forholdene er blevet forværret siden sommeren 2015. Rekvisenten oplyste til skønsmanden, at da de købte huset i juli 2013, fremstod hele huset som det ses på østfacaden i dag, se foto 4.

Mørtelfugerne på syd- og vestfacader og gesims på alle gavle, fremstår i dag 'slidte', se foto 5.

Skønsmanden kan ikke endeligt udtale sig om hvorvidt, der i dag ses flere mørkfarvede teglsten end i sommeren 2015 – men dette meget sandsynligt.

Afskalning af teglsten ses primært øverst på sydgavlen, så det vurderes, at omfanget ikke er forøget kraftigt.

Se afhjælpningsforslag under spørgsmål 1

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

På baggrund af sagens bilag bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt imprægnering af murværk med produktet 'Sylan' i sommeren 2015 kunne anses som en mulig og relevant udbedringsmetode?

Skønsmanden bedes ved vurderingen lægge til grund, at der ved siden af imprægnering skete udskiftning af beskadigede mursten, samt omfugning ved/af porøse fuger

Svar på spørgsmål IA:

Ja, skønsmanden vurderer, at en omfugning af porøse fuger, udskiftning af beskadiget teglsten og genimprægnering i sommeren 2015, kunne anses som en mulig og relevant udbedringsmetode. Det var dog vigtigt, at den anvendte opmuringsmørtel var afhærdet inden omfugning og genindprægning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket**3.1**

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

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

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

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

5. Erstatningsberegning**5.1**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

...

5.6

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

Ankenævnet for Forsikring

21.

92098

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2007. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2013.

Skader på murværket

Den 12/4 2015 anmeldte han, at fugerne skallede af mellem murstenene.

Selskabet foranledigede i 2015, at huset blev gennemgået af en ekstern ingeniør med specialkendskab til murværk, og efterfølgende blev der indhentet et konkret tilbud i henhold til ingeniørens anvisninger. Selskabet har i overensstemmelse med tilbuddet anerkendt dækning med 67.914,69 kr. Selskabet har blandt andet anført, at "Klager kunne have igangsat udbedringsarbejdet efter at man modtog selskabets dækningstilsagn og erstatningsopgørelse i efteråret 2015, og hvis forholdene i dag muligvis har udviklet sig, således at ubedringen af den grund bliver dyrere, vil dette ikke kunne medføre en forhøjelse af erstatningsbeløbet. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2", og at "Det fastholdes herefter, at det af Dansk Boligforsikring opgjorte erstatningsbeløb, ville have været tilstrækkeligt til at udbedre de konstaterede skader på murværket, samt hindre yderligere skadeudvikling. Det fastholdes desuden, at forsikringen ikke dækker udgiften til udskiftning af mursten, når dette alene sker af kosmetiske årsager".

Der har i 2019 været afholdt syn og skøn ved domstolene en sag mellem klageren og dennes tidligere advokat. Af skønserklæringen, fremgår det blandt andet, at de samlede udbedringsudgifter for murværket er opgjort til 204.925 kr. inklusive moms, hvilket beløb klageren kræver afholdt af selskabet.

Af rapport af 13/8 2015 fra et rådgivende ingeniørfirma indhentet af selskabet fremgår det blandt andet, at "Skadesbilledet (afskalningerne i mørtelfuger og mursten, herunder løse teglstensskaller i mursten samt mørke misfarvninger i mursten) er ikke særlig udtalt i den konkrete sag, sammenlignet med andre tilsvarende bygninger, hvor facademurværket er opmuret med mursten af typen ... Erfaringsmæssigt fra andre lignende sager sker skadesudviklingen dog med

en vis form for accelererende effekt, hvis udbedring ikke iværksættes, og skaderne starter typisk med mørke udfældninger i stenenes synsflader". Omkring "forslag til udbedring" fremgår det blandt andet, at "Alt murværk i facaderne mod syd og vest foreslås omfuget", og "Inden selve fugearbejdet iværksættes, anbefales at murværket henstår 4-6 måneder med udfræsedede fuger. Dette af hensyn til opnå en vis udtørring af facademurværket samt at opnå en vis karbonatisering af mørtelfugerne i ca. 25 mm dybde. Det betyder, at mørtelfugerne bør fræses ud i det tidlige forår, fx ultimo marts måned eller primo april måned, og fugearbejdet udføres efterfølgende fx i september måned. Under fugearbejdet komprimeres/trykkes fugerne effektivt. Udskiftning af mursten i facaderne anses ikke som værende nødvendigt, men hvis afskalningerne ikke kan accepteres af æstetiske årsager, må partiel udskiftning foretages. Når mørtelfugerne er tilstrækkeligt tørre og fornøden afbinding/hærdning har fundet sted vil det være nødvendigt at imprægnere alt murværket i alle facader på ny. Der bør vælges et imprægneringsmiddel med god indtrængningsdybde, fx produkter fra Sytan. Udbedringerne er ikke en fuld garanti mod at afskalninger i et vist omfang ikke kan komme på ny, og det anbefales løbende at holde murværket under observation. Alternativet vil være at fjerne eksisterende facademurværk og opføre nyt murværk med en anden stentype i alle facader".

Det fremgår blandt andet af rapport af 15/9 2015 fra en murervirksomhed indhentet af klageren, at "Mørke fugtpletter på sten i gavle mod vest. Kan senere vise sig porøse og skal muligvis skiftes ... Gavle mod vest skal der holdes øje med. Indtil videre ingen skadede mursten, men fugerne er sluppet murstenene flere steder ... Plettede mursten i vestgavl ... Mursten i sålbænk mod syd er afskallet og fugerne ikke for gode ... overlægges over parti mod syd er ikke god og fugen revnet. Der vil trække vand ind over dette parti ... Der er mange mørke pletter af fugt på murstenene mod syd ... En del afskallede mursten på gavle mod syd og flere er på vej ... Fugerne er ikke i orden og sten er afskallet på hjørne sydøst ... Langside mod øst har også våde pletter. Jeg vil tro murstenene vil afskalle indenfor et par år på denne side også".

Af notat med overslagspriser af 9/12 2016 fra en byggekonsulent indhentet af klageren fremgår det blandt andet, at "Huset er blevet besigtiget sammen med ejer den 1. december 2016. Det

kan konstateres, at alt murværk mod syd og vest er meget medtaget: Fuger og sten skaller kraftigt. Mod Nord og Øst er problemet ikke så udpræget, men fuger og sten har begyndende afskalninger. Det vurderes, at skaderne opstår som følge af, at huset er opført i imprægnerede ... Mursten fra [teglværk]. Fugtindholdet i murværket er for højt, hvilket medfører manglende eller forsinket hærdning af fugerne. Denne sag er fuldstændig i tråd med andre lignende sager, hvor syns- og skønsmænd har konkluderet, at murværket skal udskiftes: Hvor der er store skader, skal murværket udskiftes komplet, og hvor der er mindre skader, skal fugerne udskiftes, og de skadede sten skal udskiftes. I overslaget nedenfor, er prissat hvad udskiftning af syd og vest facade vil vurderes at koste. Desuden er der regnet overslag på, hvad det vil koste at udskifte skadede sten og om luge facaderne mod nord og øst. Der er indhentet overslag på, hvad imprægnering vil koste. Til slut er der regnet overslag på, hvad komplet udskiftning af facaderne mod nord og øst vil koste. Det vurderes på sigt, at være den rigtige løsning, således at risikoen for nye skader mod nord og øst minimeres".

Af skønserklæringen fra 2019 fremgår det blandt andet, at "Mørkfarvning/misfarvning ses primært på facaderne, der vender mod syd og vest. Ja, der ses revner mellem mursten og mørtel. Revnerne ses primært på facaderne, der vender mod syd og vest. Dog har muret gesims generelt sluppet på alle gavle. Ja, der ses større afskalning af teglsten øverst på sydgavl ved stue. Ligeledes ses der enkelte små afskalninger på teglsten. Dette er primært på facaderne, der vender mod syd og vest". Omkring "afhjælpningsforslag" fremgår det blandt andet, at "• Mørtelfuger udkradses i 20-25 mm dybde på syd og vestvendte facader i foråret/sommer. Det er vigtigt, at udkradsningsdybde overholdes, da fugen skal kunne hæfte på 'ikke imprægnerede sten'. Der vil kunne være yderligere partielle områder, der skal omfuges. • Gesims på alle gavle omfuges/ommures ligeledes. • Afskallede mursten udskiftes med ... mursten fra [teglværk]. Skønsmændene skønner, at det ikke er nødvendigt at udskifte alle mørkfarvede teglsten, da de efter 10 år har bevist, at de kan modstå det ovennævnte tryk, og dermed er der ringe risiko for yderligere afskalning. • Der omfuges med en FM5 mørtel iht. Murerhåndbogen og efter leverandørens anvisninger. • Afsyring skal undgås. • Sydvendt gavl, som er markeret på foto 1 under spørgsmål 3, afdækkes med stilladsnet efter udkradsning, så regnvand ikke kan trænge ind til

murværket. Vind skal stadig kunne ventilere murværket. Når afhærdningen er kommet i gang, kan gavltrekanten omfuges". Af erklæringen fremgår det endvidere, at "Ja, skønsmanden vurderer, at forholdene er blevet forværret siden sommeren 2015. Rekvirenten oplyste til skønsmanden, at da de købte huset i juli 2013, fremstod hele huset som det ses på østfacaden i dag, se foto 4. Mørtelfugerne på syd- og vestfacader og gesims på alle gavle, fremstår i dag 'slidte', se foto 5. Skønsmanden kan ikke endeligt udtale sig om hvorvidt, der i dag ses flere mørkfarvede teglsten end i sommeren 2015 – men dette meget sandsynligt. Afskalning af teglsten ses primært øverst på sydgavlen, så det vurderes, at omfanget ikke er forøget kraftigt", og at "Ja, skønsmanden vurderer, at en omfugning af porøse fuger, udskiftning af beskadiget teglsten og genimprægning i sommeren 2015, kunne anses som en mulig og relevant udbedringsmetode. Det var dog vigtigt, at den anvendte opmuringsmørtel var afhærdet inden omfugning og genindprægning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets tilbudte erstatning på 67.914,69 kr. var utilstrækkelig til udbedring af skaderne i 2015. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at erstatningsbeløbet er opgjort på baggrund af rapport af 13/8 2015 fra et rådgivende ingeniørfirma, og at ingeniøren har et særligt kendskab til murstenstypen, blandt andet fordi han har deltaget som skønsmand i flere af de sager, der har verseret omkring denne type mursten.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af skønserklæringen fra 2019 fremgår, at "Skønsmanden kan ikke endeligt udtale sig om hvorvidt, der i dag ses flere mørkfarvede teglsten end i sommeren 2015 – men dette meget sandsynligt", og at selskabet ikke hæfter for eventuelle fordyrelser af udbedringsarbejdet, som kan henføres til, at arbejdet ikke blev udført i forlæn-

gelse af selskabets anerkendelse i 2015. Nævnet har også lagt vægt på skønsmandens vurdering af, at omfugning, udskiftning af beskadigede teglsten og genimprægnering hvis udført i 2015, kunne anses for en mulig og relevant udbedringsmetode.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker "forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af skønserklæringen blandt andet fremgår, at "Afskalning af teglsten ses primært øverst på sydgavlen, så det vurderes, at omfanget ikke er forøget kraftigt".

Fugtproblemer

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne vedrørende fugtindtrængning med 43.125 kr. inklusive moms, jf. skønserklæringen fra 2019.

Selskabet har den 21/3 2016 og den 9/1 2017 foreslået klageren at indhente tilbud på udbedring af forholdet.

Da klageren aldrig har indhentet tilbud på arbejdet, har selskabet opgjort erstatningen i henhold til besigtigelseskonsulentens overslag på 13.000 kr. inklusive moms. Selskabet har blandt andet anført, at "Det bemærkes, at skønsmanden angiver samme skadeårsag og udbedringsmetode som Dansk Boligforsikring, ligesom de skønnede udbedringsomkostninger også ligger meget tæt på de priser, som Dansk Boligforsikring har lagt til grund for opgørelsen. Der er dog den forskel, at skønsmanden tilsyneladende har set fugt i flere murfalser. Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen på baggrund af de falske selskabet har fået anmeldt, og som besigtigelseskonsulenten fik forevist. I det omfang klager har konstateret yderligere skader, er de naturligvis velkommen til at kontakte os", og at "Det kan bekræftes, at der vil være dækning i det omfang, der er fugt flere steder end det som selskabet tidligere har fået anmeldt og konstateret ved

besigtigelse. Hvis forholdet er mere omfattende end tidligere antaget, må erstatningen opgøres iht. et konkret tilbud".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/3 2016 fremgår det blandt andet, at "Ved første besigtigelse kunne der indvendigt i vægge konstateres forhøjet fugt i en del af bagmuren, se plantegning. Der blev målt fugt mod gulv, mens der intet var at se længere oppe på væggen. Formentlig fordi at den mur pap som ligger under/i 4 skifte er mangelfuld, eller forkert monteret. Ved besigtigelsen d. 3/3 blev der foretaget et destruktivt indgreb. Ved besigtigelsen så det ud til, at fugtspærren i muren var korrekt placeret, men ved efterfølgende gennemgang af billederne viser billedet sig lidt anderledes. Når man ser på billederne 7 til 9, så kan man se, at murpap/fugtspærre er åbent ind mod murværket, og ikke ligger indmuret på bagmuren. Derved er der mulighed for at fugt kan trænge forbi fugtspærren". Omkostningerne til udbedring af forholdet er opgjort til 13.000 kr. inklusive moms.

Det fremgår af skønserklæringen, at "Ja, der ses tegn på fugtindtrængning ved dør- og vinduesfalse, som er ført ned til sokkel. Der ses kun fugtskader på vest- og sydvendte facader. Se udleveret grundplan AA, hvor rekvirenten har markeret de steder, hvor der sker fugtindtrængning (15 false). Skaderne ses som malingsafskalning og nedbrudt mørtel, se foto 2. For at finde årsagen blev der udført destruktivt indgreb i vinduesfals ude fra, nederst på det store vinduesparti på syd gavlen (stue). Det ses, at der ikke er indbygget en opskotning i hulmur mod vinduesfals, se foto 3. En opskotning skal forhindre vand, der trænger ind i hulmuren, i at kunne trænge ud i falsen og derved opfugte den". Omkostningerne til ombygning af 15 false er opgjort til 43.125 kr. inklusive moms.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold ud over det af selskabet allerede anerkendte, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor, at selskabet skal afholde klagerens udgifter hertil med 43.125 kr. inklusive moms, jf. skønserklæringen.

Ankenævnet for Forsikring

27.

92098

Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringen, hvoraf det fremgår, at 15 false skal ombygges på grund af fugtindtrængning.

Skader på tagsten

Klageren ønsker erstatning for udgifterne til udbedring af skadede tagsten.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet skønnes at kunne udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal afholde klagerens udgifter vedrørende fugtindtrængning med 43.125 kr. inklusive moms, jf. skønserklæringen.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.


Peter Thønnings