

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94690:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 2004 – den 15/5 2015. I klageskema af 14/1 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er tegnet en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring i forbindelse med køb af ejendommen beliggende ... Efter indflytning blev det klart, at fugerne i murværket var i særdeles dårlig stand. Dansk Boligforsikring har allerede ydet erstatning for omfugning af halvdelen af ejendommen. Det arbejde blev udført i juni 2018.

Den resterende del af murværket er imidlertid i lige så dårlig stand som det, der er blevet omfugget, og klager anmodede derfor Dansk Boligforsikring om også at yde dækning til omfugning heraf.

Det afslog forsikringsselskabet dog. Dansk Boligforsikring vil alene yde en partiel dækning til udbedring de steder, hvor forvitringen i fugerne er størst.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Tilsagn om dækning til omfugning af fuger på hele de nord- og østvendte facader."

Klagerens advokat har i et bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring anfører i deres afslag, dels at fugeforvitringen er en del af den almindelige slitage på en ejendom og at nedsat restlevetid ikke i sig udgør en dækningsberettiget skade, og dels at indskrænkningen i dækning skyldes, at alle fugerne ikke er af samme ringe stand, hvorfor en partiel dækning er tilstrækkelig til at udbedre skaden. Se bilag 1 og 2.

Der er indhentet en rapport fra Teknologisk Institut, jf. bilag 3.

For det første bestrides det, at de forvitrede og porøse fuger skyldes almindeligt slid ved ejendommen. Tværtimod fremgår det af rapporten fra Teknologisk Institut, at fugernes levetid er nedsat som følge af, at der er anvendt en svag mørtel, at murværket har været afrenset med aggressiv kemi, og at der er en mangelfuld komprimering af mørtelfugen. Årsagen til de forvitrede fuger er derfor ikke almindeligt slitage, som Dansk Boligforsikring anfører.

For det andet vil en partiel udbedring ikke være tilstrækkelig til at udbedre skaden. Det skyldes, at selv efter en partiel udbedring vil fugernes restlevetid ifølge rapporten fra Teknologisk Institut være 10-20 år.

Da ejendommen er opført i 2004, vil det betyde, at klager kan risikere, at fugerne kun har en levetid på samlet set 25 år. Det ligger langt under den normale levetid for fuger. Det fremgår f.eks. af de almindelige forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikrings afskrivningstabel, jf. bilag 4, at erstatningen for skader på murværk først nedsættes efter 60 år, og det må således kunne forventes, at fugernes levetid væsentligt overstiger 25-35 år.

Selvom ikke alle fuger på nuværende tidspunkt er lige porøse, har de således alle en væsentlig nedsat levetid, som følge af de forhold, som er nævnt i rapporten fra Teknologisk Institut. Den murer, der har udført omfugningen af halvdelen af ejendommens facade i juni 2018 mener ligeledes, at det oprindelige murværk er i lige så dårlig stand, som det der allerede er blevet omfugget, og at der bør foretages en udskiftning. Se hertil bilag 5, der indeholder et uddrag af en mailkorrespondance mellem klager og [murer].

Der kan i øvrigt henvises til kendelsen AK 89.267, jf. bilag 6, hvor Ankenævnet for Forsikring fandt, at der var tale om en dækningsberettiget skade, idet facaden indebar et helt andet vedligeholdelseskoncept end det, som forsikringstageren med rimelighed kunne forvente. Når fugerne kræver udbedring allerede efter 15 år, og når de på trods af en sådan partiel udbedring kun har en samlet levetid på 25-35 år, er der tale om et helt andet vedligeholdelseskoncept end det, som klager med rimelighed kunne forvente ved erhvervelsen af ejendommen.

Dansk Boligforsikring har bedt klager om at indhente et tilbud på udbedringen af skaderne i murværket. Efter at have forespurgt 6 forskellige murer har klager indhentet tilbud hos den billigste, se bilag 7. Det vil koste 187.125,00 kr. at foretage en omfugning af de resterende 148 m².

Klager har tillige anmodet [murer] om et tilbud på den partielle udbedring, som Dansk Boligforsikring har ydet dækningstilsagn for. Dette tilbud vil blive eftersendt som bilag 8 så snart, klager har modtaget tilbuddet."

Selskabet har den 24/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører forvitrede og porøse fuger på et hus opført i 2004 med mursten af typen Heimdal fra Egersund Teglværk. Dansk Boligforsikring A/S har dækket en fuldstændig omfugning af fuger på syd og vestvendte facader og en partiel omfugning mod nord og øst. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning til en fuldstændig omfugning mod nord og øst, da fugerne ikke er nedbrudte i samme omfang som på facaderne mod syd og vest og da Teknologisk Institut vurderer, at levetiden vil være 10-20 år, efter en partiel udbedring de steder hvor forvittringerne er dybere end 3 mm.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. maj 2015. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Købsaftale fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten blev udfærdiget på ejendommen den 5. september 2014.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. (dog 10.000 kr. ved udvidet dækning) pr. skade. I alt 35.000 kr. i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser ses fremlagt af klager.

Den 4. juli 2017 anmeldte klager, at ejendommens mørtelfuger mod syd ses nedbrudte. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen den 7. juli 2017. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C. Fotos fremlægges som bilag D. Dansk Boligforsikring A/S har dækket omfugning af fuger på syd og vestvendte facader. Erstatningen er opgjort 138.643,75 kr. inkl. moms på baggrund af et tilbud fra [murer]. Tilbuddet vedlægges som bilag E.

Den 19. august 2018 (over 3 år efter overtagelsen) anmelder klager porøse og udfadne fuger på den resterende del af murværket mod nord og øst. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag F.

Forholdet blev besigtiget den 31. august 2018 af den samme konsulent som besigtigede fugerne den 7. juli 2017 og genbesigtiget af en anden konsulent den 12. oktober 2018. Besigtigelsesnotat fra den 31. august 2018 fremlægges som bilag G og fotos fremlægges som bilag H. Besigtigelsesnotat fra den 12. oktober 2018 fremlægges som bilag I og fotos fremlægges som bilag J.

Da mursten af typen Heimdal fra Egersund teglværk er kendt for at kunne medføre problemer med bl.a. fugerne, tager selskabet kontakt til Teknologisk Institut, som oplyser at fugerne kan undersøges nærmere ved at udskære to sammenhængende sten og bringe dem til Teknologisk Institut. Klager ønsker at Teknologisk Institut ligeledes skal besigtige fugerne. Rapporten fra Teknologisk Institut ses fremlagt af klager.

Selskabet tilbyder herefter at dække en partiel udkradsning og genfugning af fugerne mod nord og øst, hvor der ses huller (hovedsageligt studs-fugerne) og hvor forvitringerne er dybere end 3 mm.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klagers ejendom er opført i 2004. Ejendommens murværk er udført med Heimdal mursten, der er en imprægneret mursten, der har vist sig at kunne medføre problemer med bl.a. fugerne, hvis der ikke bruges en såkaldt funktionsmørtel.

Egersund har oplyst, at det først var i foråret 2010, at man anbefalede brug af funktionsmørtel, hvorfor der ses huse fra før 2010 hvor der er anvendt almindelig mørtel, jf. bilag K.

Ved selskabets første besigtigelse i sommeren 2017 (ca. 2 år efter overtagelsen), kunne der ses helt eller delvist udfaldne og smuldrende fuger på syd og vestvendte facader, jf. bilag D, hvorfor selskabet dækkede udgifterne til en omfugning.

Da klageren i sommeren 2018 (ca. 3 år efter overtagelsen), anmeldte udfaldne fuger på den resterende del af murværket, blev fugerne besigtiget af to konsulenter. Konsulenten som foretog den første besigtigelse den 7. juli 2017, vurderede at fugerne var hårdere end ved den første besigtigelse og at fugerne ikke smuldrede i samme omfang. Den anden konsulent kunne alene konstatere enkelte svage studs-fuger.

Den efterfølgende undersøgelse fra Teknologisk Institut har bl.a. vist, at fugtindhold i vægt% ved den nordlige gavl er 0,6-2,0 vægt% mens der på facaden mod øst måles 0,0-1,8 vægt%. Op til 3 vægt% betragtes ifølge beskrivelsen fra Teknologisk Institut som tørt.

Ligeledes viser den petrografiske analyse bl.a., at mørtlen har god kontakt til både over- og underliggende mursten.

På baggrund af undersøgelser vurderer Teknologisk Institut samlet set, at hvis der foretages en partiel udbedring af fugerne, hvor forvittringerne er dybere end 3 mm., vil levetiden være 10-20 år. Da ejendommen er opført i 2004, vil det betyde at levetiden for fugerne samlet set vurderes at være 25-35 år.

Klagers advokat har gjort gældende, at restlevetiden ligger langt under den normale levetid for fuger bl.a. fordi erstatningen for skader på murværk, jf. ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller først nedskrives efter 60 år. Dansk Boligforsikring gør i den forbindelse opmærksom på, at murværk nedskrives efter 30 år, jf. afskrivningstabellen i forsikringsbetingelser tabel A.

Det er fugerne og ikke murstenene der er skadet, og der er ikke noget der tyder på, at murværket skal udskiftes efter 25-35 år. Dansk Boligforsikring har tidligere tilbudt vores kunder en Synlan-behandling af facaderne, som kan være gavnlige og med til at give fugerne samme vandafvisende effekt som stenene, jf. bilag K. Selskabet er indstillet på at tilbyde en Synlan-behandling på facaderne mod nord og øst, efter fugerne er blevet udbedret partielt. Hvis klager ønsker at få lavet denne imprægnering, bedes klager indhente et tilbud.

Det bemærkes endvidere at ejerskifteforsikringen ikke indeholder garantier for, at en given bygningsdel vil kunne opnå en bestemt levetid, og den forventede levetid vil naturligt afhænge af mange forskellige forhold, herunder også vejrlige forhold. Vejrpåvirkningen er typisk størst mod syd og vest, hvilket hænger godt sammen med, at fugerne i på disse facader krævede en fuldstændig udbedring, hvorimod fugerne på facaderne mod nord og øst ikke har været udsat i samme grad.

Da huset blev opført i 2004, var der ikke krav om, at man skulle anvende funktionsmørtel. Disse krav kom først i 2010, dvs. ca. 6 år efter opførelsen. En eventuel forkortet levetid som følge af, at man efterfølgende har fundet ud af, at en funktionsmørtel har den bedste effekt for Heimdalsten kan ligeledes ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Den anvendte mørtel var normal byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor selve anvendelsen af den ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder.

Selskabet har dækket de skader som var til stede ved overtagelsen og har ud fra hvordan fugerne ser ud på nuværende tidspunkt og på baggrund af undersøgelserne fra Teknologisk Institut vurderet, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved overtagelsestidspunktet skulle være yderligere nær-

liggende risiko for skade, hvis murværket repareres partielt, jf. anbefalingerne fra Teknologisk Institut.

Klagers advokat henviser til kendelse nr. 89.267, hvor Ankenævnet for Forsikring fandt at det ikke er normalt for en bygning, at store dele af de udvendige fuger mod syd og vest skal omfuges allerede 8 år efter opførelsen.

Kendelsen minder til dels om nærværende sag for så vidt angår fugerne mod syd og vest. Forskellen er blot at tvisten i kendelsen er, at forsikringsselskabet alene ville dække 50 % af udgifterne til en omfugning af fugerne mod syd og vest (hvor der kan kradses 1-2 cm ind i fugerne), hvor Dansk Boligforsikring har dækket 100 %. I kendelsen som klagers advokat henviser til, var fugerne mod øst og syd [nord] ikke nedbrudt i samme omfang og krævede derfor ikke udbedring, ligesom det vurderes at være er tilfældet i nærværende sag."

Klagerens advokat har den 16/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal indledningsvist bemærkes, at selskabet flere steder i høringssvaret har anført, at klager har anmeldt skaden over 3 år efter overtagelsen af ejendommen. Såfremt selskabet herved forsøger at insinuere, at klager ikke har reageret på skaden i rette tid, skal dette allerede her bestrides. Årsagen til at skaden først anmeldes på dette tidspunkt er, at Dansk Boligforsikring har trukket sagen i langdrag ved konsekvent at have svartider på flere måneder. Hertil kommer, at det er den murer, som i juni 2018 udførte omfugningen på de syd- og vestvendte facader, der påpegede, at også de resterende fuger på ejendommen burde omfuges. Klager har dermed reageret resolut, da skaden blev opdaget.

I øvrigt har selskabet henvist til klagers skadeanmeldelse, som er fremlagt i bilag F. Dette bilag er imidlertid ikke den korrekte skadeanmeldelse, og bilag F er identisk med bilag B, som også er fremlagt af selskabet. Den korrekte skadeanmeldelse fremlægges her i bilag 9.

Selskabet har under pkt. 3 angående deres egen opfattelse af sagen anført, at den anvendte mørtel var normal byggeskik på opførelsestidspunktet og, at denne mørtel derfor ikke nedsætter bygningens værdi sammenholdt med andre tilsvarende bygninger af samme alder. Den normale byggeskik var netop også fulgt i sagen AK 89.267, hvor Ankenævnet desuagtet gav klager medhold med den begrundelse, at forholdet medførte et helt andet vedligeholdelseskoncept end det, som klager med rette kunne forvente. Selvom den anvendte mørtel var normal byggeskik på opførelsestidspunktet, udelukker dette således ikke, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Selskabet har desuden påpeget, at kendelse nr. 89.267 adskiller sig fra nærværende sag. Det skyldes ifølge selskabet dels, at der allerede, er ydet dækning for 100% på de syd- og vestvendte facader, mens der i kendelsen alene var blevet ydet dækning med 50% og dels, at denne sag omhandler de nord- og østvendte facader, som ikke krævede udbedring i kendelsen. Disse forskelle er naturligvis korrekte, men det ændrer ikke på, at den afgørende omstændighed for, at klager fik medhold i sagen var, at skaden medførte et helt andet vedligeholdelseskoncept, idet fugerne skulle udskiftes langt tidligere end, hvad en køber med rette kunne påregne. Samme betragtninger kan overføres på nærværende sag, idet der ifølge rapporten fra Teknologisk Institut – i det mindste – kræves en partiel udbedring straks, og at levetiden af fugerne på trods af denne partielle udbedring er reduceret.

I forhold til spørgsmålet om afskrivningen bemærkes, at det fremgår af afskrivningstabellen, at der jo fortsat skal ydes erstatning efter de 30 år, men reduceret med 7% indtil 60 år, hvorfor værdien af mørtelfugerne indtil 60 år udgør 93%, fra 60-90 år 78% osv.

Det som reelt fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut er således, at mørtelfugernes værdi efter 10-20 år (hvor de skal skiftes helt, på trods af en eventuel partiel omfugning) er kr. 0,00, altså en 100% nedskrivning, og ikke en 7% nedskrivning som anført i afskrivningstabellen.

Det er således klart, at fugerne på klagers ejendom har en væsentlig kortere levetid end, hvad der med rette kunne forventes på huse opført i år 2004.

Selskabet har i bilag J fremlagt fotos af fugerne, der imidlertid ikke viser de områder i murværket, hvor der findes store huller. Fotos heraf er derimod indeholdt i rapporten fra Teknologisk Institut. De af selskabet fremlagte fotos er dermed ikke retvisende for fugernes tilstand. De fremlagte fotos samt de i bilag G og bilag I fremlagte besigtigelsesnotater er udarbejdet af Dansk Boligforsikrings egne konsulenter, da de besigtigede ejendommen i 2018.

Selskabet har i høringssvaret ydermere anført, at ejendommens murværk er imprægneret, hvilket også fremgår af Dansk Boligforsikrings korrespondance med Egersund, som er fremlagt i bilag K. Dette er imidlertid ikke korrekt. Der er ikke tale om en imprægneret sten, hvilket Egersund også tidligere har oplyst, ligesom rapporten fra Teknologisk Institut heller ikke angiver dette.

Selskabet har tilbudt klager en Sylanbehandling af facaderne med det formål at give fugerne den samme vandafvisende effekt som murstenene, men murstenen er som anført ovenfor ikke præ-imprægnerede fra Teglværkets side. Herudover vil en sådan behandling ikke kunne afhjælpe skaderne, og Teknologisk Institut angiver da heller ikke en sådan behandling i sin rapport. Sagt på anden vis vil der selv med en partiel udbedring og en imprægnering af murværket være en reduceret levetid for mørtelfugen, ligesom der løbende må påregnes forøgede udgifter til vedligeholdelse i form af reparation af mørtelfugerne.

Afslutningsvist skal det bemærkes, at selskabet igennem hele forløbet er fremkommet med særdeles skiftende og til tider irrelevante begrundelser for afvisningen af skadesanmeldelsen. I høringssvaret under pkt. 3 anføres det f.eks., at vejrlig påvirkning indebærer, at facaderne mod syd og vest er mere udsatte, ligesom det også pointeres, at der er ydet erstatning for de skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Disse forhold har imidlertid ingen betydning for nærværende sag. Teknologisk Institut har i sin rapport udtrykkeligt fastslået, at også de resterende facader kræver udbedring som følge af den svage mørtel. For så vidt angår det af selskabet anførte om dækning af skader på overtagelsesdagen, skal det bemærkes, at der ikke er tvivl om, at skaden var til stede på overtagelsesdagen. Disse forskelligartede og skiftende begrundelser fra selskabet gør det vanskeligt for klager, at forholde sig konkret til selskabets standpunkt, og dermed også hvad klager skal godtgøre for at opnå et dækningstilsagn.

Dette sammenholdt med selskabet lange svartid stiller klager i en helt åbenbar urimelig situation.

Det er således fortsat klagers opfattelse, at selskabet bør yde dækning til en fuldstændig omfugning af de nord- og østvendte facader i overensstemmelse med udbedringsforslaget i rapporten fra Teknologisk Institut."

Selskabet har den 21/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at der ikke er tale om imprægneret sten. Klager henviser til at Teknologisk Institut ikke angiver det i rapporten (bilag 3) og at Egersund tidligere skulle have oplyst, at der ikke er tale om en imprægneret sten.

Selskabet er enig med klager om, at rapporten fra Teknologisk Institut (bilag 3), ikke angiver om der er tale om en imprægneret sten eller ej. Rapporten lægger dog til grund at den anvendte mursten er fra Egersund Tegl og har handelsbetegnelsen 2.4.27 Heimdal. Oplysningerne om handelsbetegnelsen er videregivet til Egersund, som har oplyst at der er tale om en præimprægneret sten (bilag K). Ud fra de tilgængelige oplysninger, er det derfor forsat selskabets opfattelse, at der er tale om imprægneret sten.

Klager påpeger at betragtningerne i kendelse nr. 89.367 kan overføres til denne sag, idet klager fik medhold i at fugerne medførte et helt andet vedligeholdelseskoncept end det, som klageren med rimelighed måtte forvente. I kendelsen var murværket mod syd og vest kraftigt opfugtet (10-14 vægt%), ru i overfladen og med begyndende nedbrud hvor der kunne kradses 1-2 cm. ind i fugerne. Teknologisk Institut vurderede at det allerede 8 år efter opførelsen var nødvendigt med en omfugning.

I nærværende sag er der 15 år efter opførelsen målt (1,1-2,0 vægt %) og den petrografiske analyse viser at mørtlen har god kontakt til mursten. Det er selskabets opfattelse at betragtningerne i kendelsen derfor ikke kan overføres til denne sag, idet facaderne mod nord og øst ikke indeholder samme vedligeholdelseskoncept som i kendelsen.

Klager gør desuden gældende, at der selv med en partiel udbedring og imprægnering vil være en reduceret levetid for mørtelfugen. En forkortet levetid fordi man efterfølgende har fundet ud af, at en funktionsmørtel fungerer bedst for Heimdalsten, kan som nævnt tidligere ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har dækket de skader der var ved overtagelsen og med en partiel udbedring, jf. anbefalingerne fra Teknologisk Institut evt. kombineret med en Sylanbehandling som giver fugerne en vandafvisende effekt, er det selskabets opfattelse, at fugerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tidligere korrespondance mellem parterne, rapport fra Teknologisk Institut, mailkorrespondance med klagerens murer, tilbud på fuldstændig udbedring, tilbud på partiel udbedring, købsaftalen, skadeanmeldelse af 4/7 2017, tilbud på udbedring af syd- og vestvendte facader, selskabets korrespondance med producenten af murstenene, skadeanmeldelse af 19/8 2018, besigtigelsesnotat inklusiv fotos af 12/7 2017, besigtigelsesnotat inklusiv fotos af 18/9 2018, besigtigelsesnotat inklusiv fotos af 12/10 2018, policen og forsikringsbetingelserne. Af besigtigelsesnotat dateret den 12/7 2017 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Helt eller delvis smuldrende eller udfaldne fuger.

Beskrivelse:

På sydlige og sydvestlige facader samt to steder på et østligt fremspring, foto 8-9-10 ses fugerne smuldrende og flere steder udfaldne. Der hvor de ikke er mere eller mindre udfaldne eller krakelerede er de smuldrende. Mange steder ser det ud som på foto 6.

Læmurene har på nær en enkelt forbindelse til huset.

...

Årsag / Konklusion:

Der er brugt facadesten Gulgrå Heimdal 2.4.27 fra Egersund Tegl. På de skadede facader og skorstenen som ikke ligger i tørvejr under udhængt ses det tydeligt, at de arealer, som ligger beskyttet under det store udhæng, står som de er fuget for nylig. Det har konstruktiv betydning at fugerne er på vej ud og eller smuldrer. Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Den nærliggende risiko for skader, ligger i at udbedres forholdet ikke ved omfugning af de omhandlende facader, vil det give mere af samme slags. Det anmeldte forhold eller årsag har været til stede ved overtagelse.

Tilstandsrapport:

Kun østlig læmur er omtalt.

Udbedring:

Beskrivelse af reparation/stabilisering/udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Gavlen kræver stillads ligesom langsiderne. Læmurene kræver ikke stillads. Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Økonomisk estimat ca. 140.000-150.000 kr. inkl. moms. Der bør indhentes et tilbud."

Af besigtigelsesnotat dateret den 18/9 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Fuger på de facader, der ikke blev meldt i sidste omgang.

BESKRIVELSE:

Se fotos fra tidligere besigtigelse.

Fugerne på resten af facaderne, arter sig ikke som ved den første besigtigelse af facader mod syd og vest. Hvor jeg gnubber fugerne med fingrene virker de hårdere end ved den første besigtigelse. Billederne viser de berørte facader. FT viser også fuger indvendigt ved pejsen. FT's opregning af arealer passer nogenlunde, bortset fra, at de store vinduespartier er medregnet i arealerne. Jeg har beregnet store vindues- og dørpartier til ca. 19 kvm

ÅRSAG/KONKLUSION:

Sammenlignet med den første besigtigelse virker fugerne mere hårde mod nord og øst. Det kan muligvis hænge sammen med at facaderne ikke er lige så udsat som mod vest og syd. Som fugerne ser ud nu har det ikke konstruktiv betydning. Det er sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Der ses ikke følgeskader. Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Ankenævnet for Forsikring

9.

94690

Af besigtigelsesnotat dateret den 15/10 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Det anmeldte forhold er de resterende facader som ikke er om-fuget ved sidste skadesanmeldelse, og drejer sig om henholdsvis øst og vest vendte facader, samt nordvendte gavl.

På den østvendte facade er der blevet trukket en nøgle hårdt igennem fugerne, og her har der enkelte steder kunne kradses dybere ind i fugerne, som generelt er fuger som er stærke nok, foto 1 til 24

På den nordvendte gavl er der ikke konstateret svagere fuger, foto 25 til 31

Det samme er gældende for den vestvendte facade, foto 32 til 42, som også dækker den havemur som er muret ud fra huset, foto 34 & 36

Konklusion:

Vurdering er at der ikke er skade på fugerne, selv om der er få steder hvor der kan kradses en anelse dybere ind i mørtlen, foto 2, 3, 5 som alle er på den østvendte facade.

Alderen på det skadede? Opført i 2004 = 14 år.

Har det konstruktiv betydning? Nej, ikke efter min vurdering.

Er det en lovlig konstruktion? Ja

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt? Ja

Er der følgeskader? Nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Måske"

Af rapport fra Teknologisk Institut dateret den 9/8 2019 fremgår bl.a.:

"Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At besigtige/undersøge smuldrende mørtelfuger på nordgavl og østfacade
- At vurdere årsag til at mørtelfugerne forvitrer
- At fremsætte muligheder for udbedring.

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et enfamilieshus med saddeltag uden udhæng mod nord og øst. Facader består af blankt murværk og bagmur af letbetonelementer.

Modtagne informationer

Der er oplyst følgende:

- Murværket er opført i foråret 2003.
- Den anvendte opmuringsmørtel er givetvis en kalkcementvådmørtel.
- Vejrligseksponerede facader mod syd og vest er omfuget.

Af materialer fra det kommunale byggesagsarkiv fremgår følgende:

- Den anvendte mursten er fra Egersund Tegl og har handelsbetegnelsen 2.4.27 Heimdal.
- Bagmur består af letbetonelementer.
- 'Afsyring af murværk i henhold til murværksnormen'.

Besigtigelse

Fotodokumentation er medtaget i bilag 1.

Fugtmålinger blev foretaget med hf-sensor, målehoved P, kalibrering Bricks. Udstyret er mikrobølgebaseret. Det valgte målehoved måler i ca. 5 cm dybde over en bredde på ca. 5 cm. Med den valgte kalibrering får man måletal, der omtrent svarer til det virkelige fugtindhold i vægt%. Murværket kan normalt betragtes som tørt ved værdier op til ca. 3 vægt%.

Alle målinger foretages fra umiddelbart over sokkel og op til ca. 2,5 meter over terræn. For alle steder foretages fugtmålinger både ud for mørtelfugen og mursten. Da målehovedet måler over en bredde på ca. 5 cm, vil målingen på mørtelfugen også være påvirket af fugtindholdet i stenene omkring. Målinger ved besigtigelse lå intervallet:

- Nordgavl: 0,6-2,0 vægt%
- Østfacade: 0,0-1,8 vægt%

Undersøgelse af mørtlens hærdningsforhold blev foretaget med phenolphthalein. Phenolphthalein er en kemisk forbindelse, som i surt samt neutralt miljø fremstår farveløs, mens forbindelsen i basisk miljø fremstår rød. Testen udføres ved at pådryppe phenolphthalein på fugeoverfladen, hvorefter der rides i overfladen med en mejsel. Der kunne ikke konstateres rødfarvning på fugeoverflade.

Der blev gjort følgende iagttagelser:

- Mørtelfugernes tilslagsmateriale i form af sandkorn fremstår generelt blotlagt i fugernes overflade. Se foto 1.
- Fugerne fremstår stedvist mørkegrå mod stankanter og i punkter i modsætning til en mere hvidlig farve, der kan stamme fra kvarts i tilslagsmaterialet. Se foto 2.
- Stedvist er der mindre sprækker mellem mørtel og mursten. Se foto 3.
- Stedvist, særligt ved hjørner og murværksfals, er fugerne generelt forvitret et par millimeter i forhold til murstenenes synsflade. Se foto 4 og 5.
- Stedvist, særlig ved hjørner og murværksfals, er der dybere forvittringer i fugerne. Se foto 6 og 7.
- Ved at ride i fugeoverfladen med mejsel forvitrer fugen forholdsvis let.
- På nordgavlen er der brunlige misfarvninger, der har karakter af stænk der har ramt murværket, og brune, mere cirkulære pletter. Se foto 2.
- Der er i mindre omfang mosvækst (*Tortula muralis*) ud for mørtelfugerne. Se foto 8.

Der blev udtaget 2 mursten med mørtelfuge på østfacaden i den nordlige ende, hvorved følgende kunne konstateres:

- Udsikring af mørtelfugen er forholdsvis let og det støver.
- Ved påførsel af phenolphthalein i opmuringsmørtlens tværsnit kan der ikke konstateres rødfarvning. (Der ses dog strukturdannelser parallelt med murstenens facadeside). Se foto 9.

På vestsiden under overdækket areal ses mørtelfugernes tilslagsmateriale i form af sandkorn generelt blotlagt i fugernes overflade. Se foto 10.

Laboratorieundersøgelser

Af den udtagne prøve er der fremstillet tyndslib, som er nærmere undersøgt i mikroskop. Resultaterne herfra er beskrevet i vedlagte analyserapport ...

Vurdering

Ud fra de modtagne oplysninger, de udførte undersøgelser samt Teknologisk Institut, Murværks erfaringer fra andre opgaver kan følgende vurderinger gives:

Mørtelfugernes forholdsvis svage styrke vurderes sammenhængende med:

- Der er tale om en kalkcementmørtel med relativt lavt cementindhold.
- Svindrevner bevirker nedsat styrke (kan være sammenhængende med høj vandtilsætning til den friskblandede mørtel).
- Udludning af kalk (dvs. en del af bindemidlet) fra mørtlen nær fugeoverfladen.
- Kalk er reageret med sulfat og omdannet til gips. Det øgede sulfatindhold i fugens overflade kan stamme fra:
 - Anvendelse af sulfatholdigt rensmiddel.
 - Teglmaterialet indeholder sulfater, som kan være opløst og udfældet i fugeoverfladerne.
- Brunlige misfarvninger på mursten og generelt blotlæggelse af tilslagsmateriale i fugernes synsflade under overdækkede areal indikerer, at murværket er afrenset med rimelig aggressiv kemi.
- Mangelfuld komprimering af mørtelfuge/manglende kontakt mellem mørtel og mursten i fugeoverflader.

Som følge af ovenstående er levetiden reduceret og i områder, hvor flere af ovenstående forhold gør sig gældende samtidigt og der er en vis vejrligsmæssig belastning, er fugerne delvist nedbrudte.

Udbedringsforslag

På basis af ovenstående ses der følgende muligheder:

1. Anvendelse af eksisterende mørtelfugers restlevetid (partiell udbedring) Der foretages partiell udbedring af fugerne, hvor forvittringerne er dybere end 3 mm eller der er decideret huller i mørtelfugerne eller sprækker mellem mørtel og mursten. Udbedringer må forventes at blive synlige, selvom der ved mørtelvalg tages hensyn til den eksisterende mørtels farve.

2. Omfugning af hele facader

Kan foretages allerede nu eller udføres i forlængelse af ovenstående partielle udbedringer om ca. 10-20 år, som formodes at være den omtrentlige restlevetid efter den partielle udbedring ift. murværkets ydeevne som regnskærm."

Af tilbud på fuldstændig udbedring dateret den 19/8 2018 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

12.

94690

BESKRIVELSE			TOTAL
Murerarbejde – Omfugning af resterende 148m2 Afdækning af belægning og vinduer. Udfræsning er fuger indtil 18mm dybde. Fuger blæses rene og forvandes. Omfugning med receptmørtel. (fm5)			149.700,00
Forudsætning/Forbehold – Der kan/vil være nuanceforskel fra nye til eksisterende fuger. Alle nødvendige effekter er demonteret ved opstart. Fuger trykkes med kugle af afvasket med rent vand			0,00
			149.700,00
Momsbeløb			37.425,00
I ALT INKL. MOMS			187.125,00

Af tilbud på partiel udbedring dateret den 13/1 2020 fremgår bl.a.:

BESKRIVELSE VEDR REP AF FACADE			TOTAL
Murerarbejde – Udfræsning af dårlige fuger. Primært studser. Omfugning af disse med fm 5 mørtel.			3.815,00
Forudsætning/Forbehold. Udskiftning af fuger kan variere i farve fra eksisterende.			0,00
			3.815,00
Momsbeløb			953,75
I ALT INKL. MOMS			4.768,75

Af mail fra producenten af murstenen dateret den 24/2 2020 fremgår bl.a.:

"I foråret 2010 blev der noteret på etiketten at man anbefalede en funktionsmørtel FM5 – dette efter oplysninger fra [mørtelproducent].

I sommeren 2010 bliver stenen taget ud af produktion og derfor forefindes der ikke længere materiale på denne sten.

Vi anbefaler følgende til omfugning. Anbefalingen gik kun på mørtlen, hvorledes det skal afdækkes og opmures er generelle henvisninger til godt murværk. Denne sten anbefales at mures i FM5 mørtel. Vær opmærksom på god afdækning i hele opmurensfasen. Fugerne skal være trykket hårdt. Vi anbefaler ikke længere brug af syre på vores sten.

Da stenen er en præ-imprægneret sten, vil fugt fra vejrliget ikke 'optages' i stenen men ledes ned i fugerne, er mørtlen ikke egnet til dette, vil fugerne ikke hærde ordentligt op, og dermed ikke opnå sin styrke. Fugerne vil derfor være porøse, og hurtigere være disponibel for udskiftning.

Der er tidligere brugt imprægnering på facaden, dette ændrer ikke på stenens styrke, men kan være med til at fugerne har samme vandafvisende effekt som stenene."

Af forsikringsbetingelserne DBF.1.1.19 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2004 – den 15/5 2015. Den 4/7 2017 anmeldte han, at husets mørtelfuger i syd- og vestvendt retning var nedbrudte og krævede omfugning. Selskabet anerkendte forholdet som en skade og udbetalte 138.643,75 kr. i erstatning for omfugning, idet fugernes tilstand skyldtes, at der var anvendt en mørtel, som ikke var optimal til den pågældende type mursten. Klageren anmeldte den 19/8 2018, at fugerne også var porøse i de nord- og østvendte facader.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til omfugning af husets nord- og østvendte facader, hvilket ifølge klageren svarer til 148 m². Han har anført, at Teknologisk Institut har vurderet, at ved en partiel reparation, vil facaderne kun have en total levetid på 25-35 år, og at det er væsentligt under, havde man kan forvente af murværk.

Selskabet har anerkendt forholdet som en skade og har tilbudt en partiel omfugning af de nedbrudte fuger samt en Sylanbehandling af facaderne, som giver fugerne en vandafvisende effekt. Selskabet har anført, at de øvrige dele af fugerne ikke er nedbrudte i samme omfang som de syd- og vestvendte facader, at murstenene har god vedhæftning til mørtlen, at Teknologisk Institut ikke kunne påvise forhøjet fugt i fugerne, og at den anvendte mørtel var almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Af rapporten fra Teknologisk Institut fremgår det, at fugtmålinger lå i intervallet 0,6-2,0 vægt% for nordgavl og 0,0-1,8 vægt% for østgavl, og at murværk normalt kan betragtes som tørt ved værdier op til ca. 3 vægt%.

I rapporten vurderes det, at mørtelfugernes forholdsvis svage styrke har sammenhæng med:

- Der er tale om en kalkcementmørtel med relativt lavt cementindhold.
- Svindrevner bevirker nedsat styrke (kan være sammenhængende med høj vandtilsætning til den friskblandede mørtel).
- Udludning af kalk (dvs. en del af bindemidlet) fra mørtlen nær fugeoverfladen.
- Kalk er reageret med sulfat og omdannet til gips. Det øgede sulfatindhold i fugens overflade kan stamme fra: Anvendelse af sulfatholdigt rensmiddel og at teglmaterialet indeholder sulfater, som kan være opløst og udfældet i fugeoverfladerne.
- Brunlige misfarvninger på mursten og generelt blotlæggelse af tilslagsmateriale i fugernes synsflade under overdækkede areal indikerer, at murværket er afrenset med rimelig aggressiv kemi.
- Mangelfuld komprimering af mørtelfuge/manglende kontakt mellem mørtel og mursten i fugeoverflader.

Det anføres i rapporten, at levetiden som følge af ovenstående er reduceret, og at fugerne er delvist nedbrudte i de områder, hvor flere af ovenstående forhold gør sig gældende samtidig, og der er en vis vejrligsmæssig belastning.

Teknologisk Institut angiver to udbedringsmuligheder/udbedringsforslag: "1. Anvendelse af eksisterende mørtelfugers restlevetid (partiell udbedring). Der foretages partiell udbedring af fugerne, hvor forvittringerne er dybere end 3 mm eller der er decideret huller i mørtelfugerne eller sprækker mellem mørtel og mursten. Udbedringer må forventes at blive synlige, selvom der ved mørtelvalg tages hensyn til den eksisterende mørtels farve. 2. Omfugning af hele facader. Kan foretages allerede nu eller udføres i forlængelse af ovenstående partielle udbedringer om ca. 10-20 år, som formodes at være den omtrentlige restlevetid efter den partielle udbedring ift. murværkets ydeevne som regnskærm".

Af tilbud på omfugning af hele den nordlige og den østlige facade fremgår det, at dette vil udgøre en udgift på i alt 187.125 kr. inklusiv moms.

Af tilbud på partiel udbedring af fugerne i de nord- og østvendte facader fremgår det, at udgiften hertil ville være 4.768,75 kr. inklusiv moms.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har krav på yderligere erstatning for fugerne i de nord- og østvendte facader end en partiel omfugning og efterfølgende Sylanbehandling. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en partiel udbedring er et af de udbedringsforslag, som Teknologisk Institut fremsætter i sin rapport. Teknologisk Institut har vurderet, at facaderne herefter vil have en omtrentlig restlevetid på 10-20 år. Det er ikke godtgjort, at facaderne må antages at kræve særligt omfattende vedligeholdelsesforanstaltninger i resten af en sådan levetid. Det forhold, at fugerne samlet set må påregnes at have en levetid noget under middel for sådanne bygningsdele, kan ikke i sig selv føre til, at klageren kan kræve fuldstændig omfugning af nord- og østfacader på grundlag af det nuværende skadebillede.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ud fra tilbuddet på partiel omfugning fremgår, at det er en relativt lille del af facaderne, som kræver omfugning på nuværende tidspunkt. Nævnet har desuden lagt vægt på, at facaderne kan antages at blive bedre beskyttet mod vandbelastning ved den af selskabet tilbudte Sylanbehandling.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

94690

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand