

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 97241:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring  
A.C. Meyers Vænge 9  
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1947. I klageskema af 31/8 2021 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Jeg købte i 2017 hus – et pudset murstenshus. Salgsopstilling vedlægges. Jeg tegnede ejerskifteforsikring hos indklagede – jf. kopi af police.

Jeg havde i 2020 murerarbejde på ejendommens sokkel, og i den forbindelse opdagede mureren, at fugerne i den overpudsede murstensvæg var porøse, og at der ikke var nogen styrke i murstensvæggen. Ifølge mureren skyldes det dels manglende cement i mørtlen og dels overpudsnin-gen.

Indklagedes konsulent var enig i vurderingen jf. brev af [entreprenør].

Det tyder ydermere på, at der har været forsøgt afhjælpning men uden held.

Det er opfattelsen:

- At der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
- At skaden er dækket af forsikringen
- At forholdet var til stede ved købet
- At forholdet ikke har kunnet konstateres grundet overpudsnin-gen
- At der er tale om 'en svækkelse der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed...' og der-med omfattet af skadesbegrebet
- At ejendommen har været vedligeholdt jf., at der har været omfuget
- At fugerne skulle kunne holde væsentlig længere, når de er overpudset, og derfor ikke udsæt-tes for 'vejr og vind'

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi ønsker at få pålagt selvskabte at betale for udbedring af de svage fuger."

Selskabet ønskede herefter at foretage fornyet besigtigelse. Selskabet har den 23/2 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Sagens fakta****Oplysninger om ejendommen**

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1947. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18. oktober 2016 (bilagt klagen) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 1. marts 2017 (bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag A).

**Tilstandsrapporten**

Der anmærkes om ydervægge:

**Bygn.:****2. Ydervægge****2.1 Facader/gavle****Karakter: Registrering og note:****K2**

Jvf. pos. 4.2 er der enkelte sætningsrevner i ydermuren.  
Note: Se også pos. 4.2.

og med henvisning til:

**4. Fundament/sokler****4.2 Sokkel****K2**

De er et par sætningsrevner i soklen, som forløber videre op i murværket. Det gælder især mod syd.  
Note: Revnen i murværket er ganske smal. Det skønnes derfor, at sætningen er klinget af.

**Overordnet sagsforløb**

Den 23. september 2020 anmelder klager, at Klagers murer – i forbindelse med udbedring af anmærkning i tilstandsrapport – har opdaget, at fugerne bag facadepuds er porøse. Klagers murer vurderer, at der ikke var tilstrækkelig cement i mørtlen ved husets opførelse. Mureren oplyser, at der kan være en række andre forhold i forbindelse med filsnings og maling, som kan forværre forholdet. Der beskrives ikke konkrete eller faktiske forværringer. Mureren afgiver tilbud ca. 198.000 kr. inkl. moms for udbedring af fuger samt sætningsrevner (bilag B, begge bilag er uploadet som billeder, hvorfor vi ikke kan gengive bilag på anden måde).

I tiden omkring ejendommens opførelse var cementindholdet i fugeblandingen langt mindre end i dag, og det er kendt, at sådan fuger med tiden vil smuldre som følge af dette, og derfor er mere vedligeholdelseskrævende. Da de porøse fuger ikke er udtryk for skade i forsikringens forstand, men må anses som en del af bygningens almindelige vedligeholdelse, henset til bygningens alder afvises dækning den 4. november 2020. Afgørelsen fastholdes ved revurdering.

Efterfølgende klages til Klageansvarlig Enhed (KE), som ikke finder grundlag for at ændre afgørelsen.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring. For nærmere afdækning af murværket har vi anmodet eksterne rådgiver ...) om besigtigelse, rapport vedlægges som bilag C.

Som det fremgår af rapporten fra Rådgiver, har vi på rådgivers foranledning – ved vores klageansvarlige - haft kontakt til sælger, som oplyser, at *'de har haft en murer på, fordi pudsen var ødelagt, og at mureren for ca. 15 år siden pudsede ydermuren'*. Sælger kunne/ønskede ikke at oplyse yderligere. Vi lægger herefter til grund, at renovering af selve pudslaget sidst blev foretaget omkring 2002, altså for nu ca. 20 år siden. Rådgiver vurderer, at facaderne sandsynligvis er malerbehandlet efterfølgende.

Rådgiver foretog besigtigelse de steder, hvor murværket var blotlagt. Det konstateres, at den oprindelige bagvedliggende mørtelfuge fremstår porøs. Rådgiver kunne ikke ved besigtigelsen afklare om murværket oprindelige er udført som fuldfuget (glat murværk) eller med tilbagelagt fuge. Rådgiver vurderer dog, at *'det ser ud til at pudslaget kan være trukket på i en omgang og man derfor i samme arbejdsgang har fået udfyldt fugen - men det er svært at se/vurdere'*.

Om de oprindelige mørtelfuger anfører Rådgiver, at levetiden for en fuge fra 1947 er vanskelig at vurdere, hvilket skyldes, at der dengang ikke var kontrol med kvaliteten, herunder blandingsforholdet mellem cement og grund/sand. Mørtlen blev typisk blandet på stedet, og vil derfor i dag fremstå med forskellig styrke. Rådgiver konstaterer, at *'Det er dog et faktum at mørtlen mister sin styrke med tiden, så man på et tidspunkt skal lave en omfugning'*.

Styrken i den oprindelige murfuge, på tidspunktet for sælgers renovering, kan Rådgiver ikke vurdere, men fugen kan have været stærkere på tidspunktet for renoveringen, hvorefter mureren har vurderet, at det var fagmæssigt forsvarligt at arbejde videre på den eksisterende fuge. Hvis det forholder sig sådan, vurderer Rådgiver, at den porøse oprindelige fuge har udlevet sin levetid, og det aktuelle forhold er udtryk for almindelig vedligeholdelse.

Rådgiver anfører, at hvis mørtelfugen allerede på tidspunktet for renoveringen var svag/porøs, burde man have udført reparation ved omfugning. Om dette var tilfældet kan Rådgiver ikke vurdere.

Vi vurderer, at hvis mørtelfugen allerede for ca. 20 år siden var porøs, må vi lægge til grund, at der tidligere var opstået revnedannelser og lignende i overfladebehandlingen. For fuldstændighedens skyld har rapporten fra Rådgiver været forelagt intern taksator ... for vurdering med udgangspunkt i intern taksators murerfaglige baggrund. Notat vedlægges som bilag D.

Intern taksator fastslår, at ved renoveringsarbejder på facaden er det sædvanligt, at nødvendige partielle reparationer udføres hvor det er påkrævet. Det anføres, at der nødvendigvis ikke udføres en fuld omfugning af ejendommen, hvis dette ikke er påkrævet. Hvilket også vil være økonomisk byrdefuldt.

Det vurderes videre, at ejendommen oprindeligt er udført med fuld fuge henset til ejendommens alder. Alderen bevirker endvidere, at intern taksator anfører, at ejendommen formentlig er opført med svag fuge på grund af mørtlens blandingsforhold på opførelstidspunktet.

Intern taksator konstaterer, at der ikke er grundlag for at antage, at der er sket omfugning af ejendommen på et tidligere tidspunkt, hvilket kan begrundes med den faktiske mørtelsammensætning på baggrund af Rådgivers billeder.

Herefter konkluderer intern taksator: *'at ejendommen er opført og vedligeholdt som man kan forvente sig. At en ejendom med overfladebehandling, på et tidspunkt skal have en mere gennemgribende renovering, inden den kan overfladebehandles på ny, er forventeligt for en ejendom af den type og alder.'*

## Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelig forsikringsretslige principper, er det forsikringstageren som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende forhold.

Ejendommen er opført i 1947, hvorefter vi må lægge til grund, at ejendommen oprindeligt er udført med blankt murværk, altså fuldfuget. Der foreligger ikke oplysninger om hvornår facaderne oprindeligt blev pudset. Vi kan dog forstå på sælger, at der i deres ejetid, 15 år forud for salget, blev udført reparations/vedligeholdelse af pudslaget.

Vi kan konstatere, at ejendommens oprindelige mørtelfuger bag facadepudslaget fremstår porøse og vedligeholdes krævende de steder på de tre facader hvor facadens murværk er blotlagt. Vi kan forstå, at blotlægningen er sket de steder, hvor der er konstateret skader i pudslaget og områderne er behørigt afdækket.

På baggrund af de foreliggende oplysninger er der ikke grundlag for at antage, at der på et tidspunkt efter opførelsen er sket en egentlig omfugning af ejendommen som helhed. Som pudslaget faktisk fremstår, må vi derimod lægge til grund, at der alene er udført partielle reparationer de steder, hvor det har været nødvendigt i forbindelse med de almindelige vedligeholdelsesmæssige opgaver.

For selve mørtlen må vi ligeledes konstatere, at fugernes porøse tilstand må tilskrives selve mørtelblandingen, som i 1947 ikke indeholdt de mængder cement, som man anvender i dag. På tidspunktet for opførelsen var det endvidere kutyme at udføre blandingen på stedet, hvorefter blandingsforholdet af den årsag også kunne være mindre nøjagtigt. Den mindre mængde cement var således udtryk for almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Den porøse mørtelfuge bevirker, at facadepudsens underlag stedvist arbejder sig ud og medfører stedvise revnedannelser i pudslaget.

Vi har i vurderingen også lagt vægt på, at Klager først konstaterer forholdet i forbindelse med renovering af sætningsrevner nævnt i tilstandsrapporten. Anmeldelsen er ikke foranlediget af indtrængende vand, fugt eller lignende skade. Ligesom der ikke foreligger oplysninger om, at de porøse fuger har haft nogen konstruktiv betydning for ejendommen.

Netværkshåndværker oplyser, at der ikke er risiko for sammenstyrtning. Ligesom vi noterer os, at hverken Rådgiver eller Klagers murer nævner eller omtaler, at der er risiko for murværkets bæreevne eller risiko for sammenstyrtning.

Samlet må vi herefter konstatere, at de porøse mørtelfuger fremstår sædvanligt og forventeligt henset til mørtelsammensætning og dennes alder, hvorefter der ikke foreligger et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Derimod er forholdet udtryk for udløb af levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f, og dermed udtryk for almindelige vedligeholdelse, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores vurdering svarer til principperne i bl.a. 94940, hvor der anmeldes porøst murværk i ejendom fra 1944. Forholdet var nævnt i tilstandsrapporten, men Nævnet måtte også antage, at fugernes tilstand måtte skyldes almindeligt slid og ælde. I kendelsen lagde Nævnet derfor også vægt på, at løbende vedligeholdelse af ydervæggene, herunder fugerne, måtte forventes af en ejendom fra 1944. Tilsvarende 82996, hvor nødvendig omfugning af porøse fuger var forventeligt."

Klagerens advokat har den 22/3 2022 bl.a. anført:

"Den nedlagte påstand fastholdes.

Overordnet er situationer som denne, baggrunden for regelsættet om tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer. Man vil undgå, at køber står med en skjult mangel, som der ikke er sat penge af til ved købet.

Her er der ingen tvivl om, at tingene har fremstået fint ved købet – og der er intet der indikerer, at der ville komme en stor udgift til ejendommens facade få år efter købet.

Der er ikke tale om, at klager måtte forvente dette.

## **Ad pudslag**

Pudslaget er IKKE 'skubbet af' grundet fugerne. Det er håndværkerne, der har lavet stikprøver for at se, om det er over det hele, der er problemer med fugerne.

## **Ad nabo**

En nabo som har haft sin gang i huset oplyser, at ejendommen blev pudset grundet de dårlige fuger – så det var allerede et kendt problem på tidspunktet for oppudsningen.

## **Ad pris/tilbud**

Tilbuddet på udbedring gælder ikke længere – nu er prisen langt højere grundet pres i byggebranchen.

## **Ad mureren**

Denne er af samme opfattelse som naboen; at problemet var der allerede da man pudsede huset. Der kan ikke ske en nedbrydning af denne karakter på 15 år, hvor fugerne har været beskyttet af puds og maling."

Selskabet har den 8/4 2022 bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, der dækker skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 18.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelige vedligeholdelse af ejendommen eller forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Som anført i høringssvar 1 er der her tale om et forhold, som skal henføres til almindelige vedligeholdelse, der er forventelig for en ejendom af denne alder og karakter.

Oplysninger om et sådan forhold er ikke reguleret under Huseftersynsordningen i det hele og det forhold, at en køber ikke har indkalkuleret en påregnelig vedligeholdelsesbyrde ved ejendomskøbet – uanset det økonomiske omfang – bevirker ikke at forholdet opfylder skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

## **Ad pudslag**

Vi henviser til høringssvar 1, hvor fagfolk vurderer forholdet.

## **Ad nabo**

Det er vores opfattelse, at citat fra 3. mand af denne karakter ikke kan tages til indtægt i klagesagsbehandling ved Ankenævnet.

## **Ad pris/tilbud**

Ingen bemærkninger.

## **Ad mureren**

Vi henviser og fastholder de faglige vurderinger i høringssvar 1.

Vi har ikke yderligere bemærkninger, og mener at sagen kan afgøres på det foreliggende."

Til dette har klagerens advokat den 13/4 2022 og den 28/4 2022 bl.a. anført:

"Påstanden fastholdes.

Der er ikke tale om almindelig forventelig vedligeholdelse.

Der er tale om en skjult mangel, idet denne er 'gemt' under pudslaget, og dermed ikke noget der kan ses.

Man kan ikke som køber have en forventning om, at man skal fjerne pudslaget og så udbedre fuger. Man kan kigge på pudsen og vurdere, hvornår denne skal vedligeholdes.

Dette principielle kan Ankenævnet tage stilling til.

...

Der vedlægges rapport fra ... – der klager bekendt, er indklagedes fagkyndige.

Det bemærkes, at ... konstaterer, at der er fuget, men at dette ikke er gjort håndværksmæssigt korrekt. Der er således ifølge indklagedes egen fagkyndige ikke tale om slid, men derimod dårligt håndværk.

Dette var skjult grundet overpudsning.

# Ankenævnet for Forsikring

7.

97241

Må være et kerneområde for en ejerskifteforsikring."

Hertil har selskabet den 20/5 2022 bl.a. anført:

"Advokatens bemærkninger af 13. april 2022 skal vi blot anføre, at murfuger er udført i overensstemmelse med gældende byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse, og kan af den grund ikke være udtryk for en 'skjult mangel' eller 'skjult fejl'.

For bemærkningen af 28. april 2022 skal vi præcisere, at det fremlagte besigtigelsesnotat ikke er udtryk for en fagkyndig vurdering, men derimod en almindelig besigtigelse ved en lokal samarbejde-

/netværkshåndværker med henblik på en beskrivelse af det anmeldte forhold i forlængelse af påklage til Klageansvarlig Enhed.

Dette er oplyst i orientering til klager af 5. februar 2021 (bilag E), hvor vi bl.a. anfører, at 'Håndværkerens opgave er at se på forholdet, afklare omfanget og udarbejde en rapport til os', ligesom vi gør opmærksom på, at den pågældende ikke er ansat i selskabet og ikke kan svare på om forholdet er dækket af forsikringen.

Vi må derimod henvise til rapport og vurdering i bilag C og D samt tidligere høringsvar."

Heroverfor har klagerens advokat den 2/6 2022 bl.a. anført:

"Jeg har modtaget en kopi af Gjensidiges svar. Det forekommer at være et noget aparte svar.

Gjensidige har sendt en fagmand på besigtigelse. Gjensidiges fagmand konstaterer, at der er udført en fejlagtig afhjælpning – som så overpudses. Nu påstår Gjensidige, at pågældende alligevel ikke rigtig er fagmand!!

Det duer ikke! Gjensidige må selvsagt vedstå deres egen fagmand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af besigtigelsesrapport af 9/2 2021 udarbejdet af et entreprenørfirma for selskabet fremgår bl.a.:

## "Skadesbeskrivelse

- Fugerne på bygningen er dårlige
- Det omhandler alle sider på facaderne, udtaget facade mod øst
- Facerne skal slibes af og fugerne krasses ud i ca. 25 mm i dybden og fyldes igen. Der hvor der er revner i murværket skæres op i hver 3 leje fuge og ilægges 6mm rustfri tenderstål. Facerne net pudses og tilslut males.
- Udbedringen koster 527.000,00
- Bygningen er ca. 74 år gammel
- Ja skaderne har været der ved overtagelsestidspunktet, men det har muligvis ikke være tydeligt da bygningen er/var pudset og malet."

Af besigtigelsesrapport af 7/2 2022 indhentet af selskabet fra ekstern taksator og byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Tilbage den 23. september 2020, hvilket er ca. 3,5 år efter over overtagelsen, anmelder forsikringstager porøse fuger på ejendommens facader og gavle. Dette konstateres af forsikringstagers egen murer i forbindelse med, at man vil udbedre den sætningsskader, som er nævnt i tilstandsrapporten – se indsat nedenfor:

[Tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2]

Ejendommen er oprindeligt opført i år 1947.

Klageansvarlig enhed har efter mit besøg på ejendommen og før denne rapport er udarbejdet, været i telefonisk kontakt med sælger. For min vurdering i sagen har jeg anset det for værende relevant at få belyst hvornår ejendommen er oppudset og malet i sælgers tid.

Sælger skulle have oplyst at muren er oppudset for ca. 15 år siden, da pudsens på daværende tid var

ødelagt. Hvornår der efterfølgende er malet på pudsens, er ikke oplyst. For et 'skøn' på dette har jeg nedenfor indsat er fotos fra Google streetview taget tilbage i juli 2019, hvilket er ca. 2,5 år efter forsikringstager overtagelse. Som det ses af foto, ser ejendommen forholdsvis nymalet ud. Ved min

besigtigelse den 13. januar 2022 fremstod malingen også i sig selv 'ganske pæn'. Det er derfor mit bedste skøn at ejendommens facader/gavle kan være blevet malet inden salget til forsikringstager tilbage i 2017.

Ved mit besøg foretog jeg stikprøvevis besigtigelse af murværket de steder, hvor der var dækket af med 'plast/presenning'. Overordnet kunne disse steder konstateres følgende (eksempelfotos indsat med kommentarer på næste side).

# Ankenævnet for Forsikring

9.

97241



Facade mod nord fremstår meget bedre end de øvrige facader/gavle – og anses ikke umiddelbart for værende skadet og kræver udbedring.

Forholdene vist på de to fotos på side 3 viser overordnet hvordan tilstanden er stedvis på facade mod syd og gavle mod øst og vest.

Ejendommen er oprindeligt opført tilbage i år 1947 – det er ca. 75 år siden. Den 'porøse' bagvedliggende fuge vurderes at være den oprindelige. Hvor længe levetiden på en sådan fuge er, kan være svært præcist at fastsætte. Tilbage i år 1947 var der ikke de samme kontroller omkring den

kvalitet af mørtel man anvendte – herunder blandingsforholdet mellem cementen og grus/sandet. Typisk blev mørtel blandet på stedet. Derfor kan en fuge udført dengang have forskellige styrker i dag. Det er dog et faktum at mørtlen mister sin styrke med tiden, så man på et tidspunkt skal lave en omfugning.

Spørgsmålet er så hvor 'stærk' den oprindelige mørtelfuge var tilbage på tidspunktet hvor sælger udfører facaderenoveringen? Sælger oplyser at der skulle være blevet oppudset for ca. 15 år siden. Om der med de 15 år menes i forhold til deres salgstidspunkt eller tidspunktet for telefonsamtalen med klageansvarlig enhed ved jeg ikke. Men det vil jo så være enten en gang tilbage i år 2002 eller år 2006/2007.

Pudsarbejdet skulle jf. sælger være udført af en murer og ikke af dem selv. Hvordan styrken præcis har været på den oprindelige fuge tilbage på tidspunktet for udførelsen af pudsarbejdet, kan jeg ikke vurdere. Men fugen kan selvfølgelig have været stærkere i et vist omfang dengang, så murerens vurdering har været at det var fagmæssigt forsvarligt at arbejde videre ovenpå den?

Hvordan arbejdsgangen i øvrigt har været på daværende tidspunkt, er svært for mig at vurdere.

Så hvis den oprindelige mørtelfuge tilbage på tidspunktet for pudsarbejdet havde en fornøden styrke (stærkere end i dag) til at mureren vurderede at der kunne arbejdet videre på denne, så er årsagen til at pudsen skubbes af i dag at den oprindelige mørtelfuge er blevet svagere med tiden og er ved at have udlejet sin levetid. I så fald anser jeg de nuværende anmeldte skader for værende et vedligeholdelsesforhold og ikke en ejerskiftesag.

Hvis den oprindelige mørtelfuge derimod allerede for 15 år siden var meget svag/porøs (tæt på at være som den er i dag)? så burde man nok have haft udført en egentlig omfugning af murværket til 'plan flade' inden man pudsede ovenpå den. Ved en meget porøs mørtel omfuger man normalt dybt – op til en 25-30 mm. Ved knapt så svage fuger kan man typisk nøjes med at omfuge en 13 mm i dybden (det fremgår i 'skolebøgerne').

Om der kan laves en nærmere 'teknisk' undersøgelse for bestemmelse af hvor stærk den oprindelige mørtelfuge præcis var for ca. 15 år siden finder jeg ikke umiddelbart sandsynligt. Om der tillige kan være begået fejl i arbejdsgangen ved den murer som udførte pudsarbejdet i sin tid kan jeg ikke vurdere."

Af vurdering af 22/2 2022 fra selskabets interne taksator fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering, på baggrund af sagens nuværende oplysninger.

Helt overordnet set, mener jeg ikke man kan forvente at en ejendom af den pågældende alder, med overfladebehandling af facaden, har samme renoverings metode og tidspunkt for hele underlaget.

Der udføres sædvanligvis de nødvendige partielle reparationer, der hvor det er påkrævet, inden facaden males eller på anden måde overfladebehandles, for at foretage det nødvendige vedligehold. At foretage en komplet udkradsning og fugning inden overfladebehandling, vil derfor ikke nødvendigvis blive udført inden vedligehold af overfladebehandlingen.

# Ankenævnet for Forsikring

11.

97241

Derfor kan der ved den overfladebehandling der er foretaget, omkring 2002 iflg. sælgers oplysninger, ikke forventes at være foretaget mere end den nødvendige partielle udbedring inden overfladebehandling (som ikke nødvendigvis har været samtlige flader). Ovenstående er helt normalt og ikke en fejl men et spørgsmål om temperament og ikke mindst økonomi.

Hvad angår udkradsning og omfugning, har man på opførelsestidspunktet typisk kradset ud og fuget efterfølgende. Den gængse udførelses metode for opmuring i 1947, var at mursten blev lagt i opmuringsmørtlen, oftest en gullig bakkemørtel. Efterfølgende blev der kradset ud og fuget som afslutning.

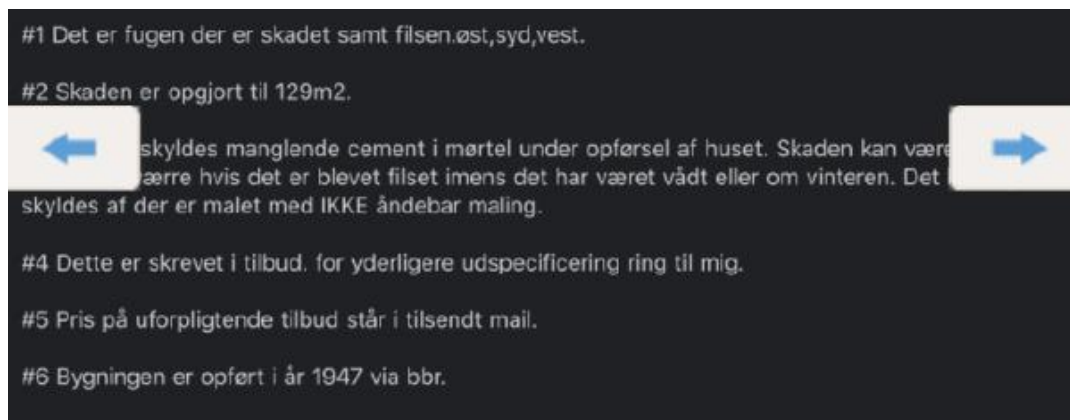
Det vurderes derfor, at det porøse gullige mørtel, der kan ses længere inde bag ved, er den oprindelige opmuringsmørtel. Sædvanlig vis er opmuringsmørtler fra den tid, ikke af så stærk en blanding hvad angår mængden af cement, hvorfor det efter en årrække bliver mere porøst. Huset er fra 1947, hvor der som bekendt var knaphed på visse materialer mm.

Oftest har man ikke lavet tilbage liggende fuger i den type materiale, men i en grå strandmørtel. Derfor vurderes der ikke at være tale om tilbageliggende fuger på den oprindelige bygning og derved er det ikke relevant om der har været fyldt fuger ud samtidig med overfladebehandlingen i 2002.

[Taksator] skriver at han er i tvivl om der er fyldt ud med det materiale der er overfladebehandlet/filtset med. Det er jeg sikker på at der ikke er. De to behandlinger har forskellige farver og kornstørrelse. Den inderste er mere mørk og med en grovere kornstørrelse som man bruger ved fugning.

Konklusionen er at ejendommen er opført og vedligeholdt som man kan forvente sig. At en ejendom med overfladebehandling, på et tidspunkt skal have en mere gennemgribende renovering, inden den kan overfladebehandles på ny, er forventeligt for en ejendom af den type og alder."

Af mail fra klagerens murer fremgår bl.a.:



Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"18. Hvad dækker forsikringen**

...

**Skade**

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

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

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

**19. Hvad dækker forsikringen ikke**

...

**f** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

**g** Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1947, den 1/3 2017. Ejendommen havde på overtagelsestidspunktet pudsede facader. Hun anmeldte den 23/9 2020, at det i forbindelse med udbedring af sætningsrevner blev konstateret, at fugerne i facaden er porøse.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at fugernes tilstand er sædvanlig og forventelig i forhold til ejendommens alder, og at forholdet er udtryk for udløb af levetid og almindelig vedligeholdelse. Selskabet har også anført, at forholdet blev konstateret i forbindelse med udbedring af sætningsskader, som var angivet i tilstandsrapporten, og at der ikke er konstateret en skade i form af fugt eller indtrængende vand. Selskabet har derudover anført, at ingen af de personer, som har besigtiget forholdet, har vurderet, at det er risiko for sammenstyrtning.

Klageren har anført, at der ikke er tale om almindelig, forventelig vedligeholdelse, men en skjult mangel, der er gemt under pudslaget, og som derfor ikke har kunnet ses. Som køber kan man ikke have en forventning om, at man skal fjerne pudslaget og udbedre fuger – man kan kigge på pudsens og vurdere, hvornår denne skal vedligeholdes.

Af besigtigelsesrapport af 7/2 2022 indhentet af selskabet fremgår det, at "mørtelfugen kan konstateres at være 'svag' med sandet karakter. ... Den 'porøse' bagvedliggende fuge vurderes at være den oprindelige. Hvor længe levetiden på en sådan fuge er, kan være svært præcist at fastsætte. Tilbage i år 1947 var der ikke de samme kontroller omkring den kvalitet af mørtel man anvendte – herunder blandingsforholdet mellem cementen og grus/sandet. Typisk blev mørtel blandet på stedet. Derfor kan en fuge udført dengang have forskellige styrker i dag. Det er dog et faktum at mørtlen mister sin styrke med tiden, så man på et tidspunkt skal lave en omfugning. ... Sælger oplyser at der skulle være blevet oppudset for ca. 15 år siden. ... Hvis den oprindelige mørtelfuge tilbage på tidspunktet for pudsarbejdet havde en fornøden styrke (stærkere end i dag) til, at mureren vurderede, at der kunne arbejdet videre på denne, så er årsagen til at pudsen skubbes af i dag, at den oprindelige mørtelfuge er blevet svagere med tiden og er ved at have udlevet sin levetid. I så fald anser jeg de nuværende anmeldte skader for værende et vedligeholdelsesforhold og ikke en ejerskiftesag. Hvis den oprindelige mørtelfuge derimod allerede for 15 år siden var meget svag/porøs (tæt på at være som den er i dag)? så burde man nok have haft udført en egentlig omfugning af murværket til 'plan flade', inden man pudsede ovenpå den."

Selskabets interne taksator har i mail af 22/2 2022 anført, at "Sædvanligvis er opmuringsmørtler fra den tid, ikke af så stærk en blanding hvad angår mængden af cement, hvorfor det efter en årrække bliver mere porøst. Huset er fra 1947, hvor der som bekendt var knaphed på visse materialer mm. ... Der udføres sædvanligvis de nødvendige partielle reparationer, der hvor det er påkrævet, inden facaden males eller på anden måde overfladebehandles, for at foretage det nødvendige vedligehold. At foretage en komplet udkradsning og fugning inden overfladebehandling, vil derfor ikke nødvendigvis blive udført inden vedligehold af overfladebehandlingen. ... Konklusionen er at ejendommen er opført og vedligeholdt som man kan forvente sig. At en ejendom med overfladebehandling, på et tidspunkt skal have en mere gennemgribende renoivering, inden den kan overfladebehandles på ny, er forventeligt for en ejendom af den type og alder."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Det fremgår videre af punkt 19 f og g, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3", eller "forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skade-definition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om porøse fuger på facaderne på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at de porøse fuger har ført til skader i form af vandindtrængen, fugt eller nedsat stabilitet i murværket. Det er således ikke godtgjort, at de porøse fuger har ført til aktuelle bygningsskader, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

# Ankenævnet for Forsikring

15.

97241

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1947, og at der må påregnes en vis løbende vedligeholdelse af murværk og fuger som en del af den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af den pågældende alder og konstruktion. Skadeforholdet er anmeldt til selskabet ca. 3,5 år efter overtagelsen. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort forhold, der går ud over, hvad der må henføres til almindelig vedligeholdelse.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om anmeldte skader på murværk bag pudsede facader eller nærliggende risiko for skader på et ældre hus.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings