

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 99608:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 1/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Efter overtagelse bemærkede vi, at fugerne udvendigt smuldrede lidt især mod vest og syd. I løbet af et par måneder er skaderne forværret og der dukkede flere steder op med smuldrende fuger, mosdannelser og synlige fugtskader.

Udvendige fuger er beskadiget samt enkelte sten er revnet. Hele facaden mod vest er præget af smuldrede fuger og fugt. Fugerne smuldrer og der vokser mos flere steder i fugerne.

Det samme gør sig gældende på facaden mod syd. Her står det værst til på øverste del af facaden ved altanen på førstesalen. Her er der tydelige spor fra smuldrede fuger, puds ligger på jorden og der er dybe revner.

Derudover er der også mosdannelse på denne mur. Garagen er ligeledes beskadiget med revner mod syd og mosdannelse mod vest.

Vi har haft en murer ude for at kigge på det og han vurderede at der er fejl i fugen, da den allerede er så porøs og fugtig på et hus fra 2012.

Byggeleder fra [byggefirma1] vurderer begge sider skal fuges helt om da de er i så dårlig forfatning. (cirka 200.000 DKK) [Muværksafrensningsfirma] har lavet boreprøver som viser, at det er

dårligt udført arbejde, det er ikke hærdet ordentligt op og derfor smuldrer det og falder fra hinanden.

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anden afgørelse.

Dansk Boligsikring skriver selv: Jeg mener som sådan også, at vi har vurderet, at det har været et uhensigtsmæssigt tidspunkt, man har valgt at mure huset op på, hvor der enten har regnet meget eller er anvendt våde mursten.

Dermed konstaterer de også der er sket en fejl, som var gældende ved overtagelse og uden noget nævnt i tilstandsrapport. Der er ikke tale om skader af kosmetisk karakter, når flere eksperter vurderes eneste løsning er at skifte det hele, for at undgå indvendige skader."

Selskabet har i brev af 24/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører porøse fuger, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om et begrænset område, at murværket er udsat og ikke beskyttet af udhæng, og at reparation af fugerne må forventes som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. juli 2019.

I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. oktober 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 25. marts 2021 anmelder klager smuldrende fuger, mosdannelser og fugt i murværket.

Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 8. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag C**.

Den 10. juni 2021 afviser DBF dækning. Efter en dialog med skadebehandleren påklages afgørelsen den 17. januar 2022 til DBF's interne klageafdeling, som den 3. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det lægges til grund, at klager kræver, at DBF skal dække en omfugning af to sider af huset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. juli 2019 var forhold ved murværket/fugerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et lavenergihus/typehus fra 2012. Den udvendige facade er opbygget i teglsten opmuret med bakkemørtel. Taget har ikke udhæng.

Ved DBF's besigtigelse ses kalkslør/salpeterudtræk og enkelte bevægelsesrevner (billede 12).

Fuger (billede 2 og 3) og studsfuger (billede 4) ses stedvist med sjusket finish.

Konsulenten vurderer, at opmuringen er sket i regnvejr, eller at murstenene har været våde, hvilket er årsagen til, at fugerne visse steder, lokalt, forvitrer. Fugerne kan repareres partielt ved udkradsning og omfugning.

Henset til at huset er opført i 2012, er DBF indstillet på at dække en partiel reparation af fugerne der, hvor der er behov for det, forudsat at udgiften hertil overstiger 5.000 kr. Klager har fremlagt en række billeder, og ved at sammenholde disse med de billeder, som konsulenten tog i april 2021, ses der ikke at være sket en udvikling/forværring på de mere end 2 år, der nu er forløbet siden besigtigelsen.

Klager mener, at det er nødvendigt at omfuge begge sider af huset helt, og henviser til en vurdering fra [byggefirma1]. Herudover oplyser klager, at [muværksafrensningsfirma] har lavet boreprøver, som viser, at fugerne er udført dårligt.

Klager har ikke fremlagt resultater af boreprøver, udtalelser eller andet, som understøtter, at det skulle være påkrævet at omfuge huset – hverken for ankenævnet eller direkte til selskabet. DBF's konsulent har konstateret et område på i alt ca. 5 m2, som kræver reparation. De billeder, som klager har fremlagt, viser heller ikke, at omfanget skulle være større end det, som DBF's konsulent har konstateret.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller mangler "finish" udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om der er skader, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Det er forventeligt, at facaderne kræver vedligeholdelse, herunder reparation af fuger. Når taget ikke har udhæng, er facaderne mere udsatte og kræver mere vedligeholdelse, hvilket også fremgår af hustypebeskrivelsen bagerst i tilstandsrapporten. Når først der er kommet revner og afskalninger, vil forholdet grundet frostsprængninger hurtigt kunne forværres.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. juli 2019 var forhold ved murværket, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i øvrigt ses bort fra de lokale områder, som DBF har tilbudt at udbedre.

Klagers krav bør derfor afvises."

# Ankenævnet for Forsikring

4.

99608

Klageren har i mail af 12/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"DBF nævner at de er indstillet på at dække en partiel reparation, problemet ved dette er, at de 2 håndværkere jeg har talt med ikke vil reparere enkelte steder, da de mener problemet vil opstå de i de andre områder inden for kort tid.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller mangler "finish" udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om der er skader, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Jeg vil umiddelbart mene der er tale om en skade når fuger falder ud, og det i værste tilfælde kan resultere i fugtskader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/4 2021 fremgår bl.a.:

**"Konstruktion/opbygning:**

Huset er opført med sokkel i frosthøj niveau.

Facaden udvendig er opbygget med teglsten og opmuret med bakkemørtel.

**Beskrivelse:**

Fugerne ses nogle steder med sjusket finish. Billedet 2 og 3

Facaden har en del kalk slør eller salpeter udtræk. Billedet 5

Studsuger viser også præg af manglende finish. Billedet 4

I facaden ses enkelte bevægelses revner. Billedet 12

Huset bærer også præg af at der er blevet opført i vejr der ikke egner sig til facademuring. Billedet 2

**Konklusion:**

jeg vurderer at de forvitrende fuger skyldes opmuring i regnvejr eller for våde mursten.

For at fjerne dette kosmetisk slør skal det afvaskes i [produkt fra muværksafrensningsfirma].

**Alderen på det skadede:** 9 år.

**Aktuelle skader:** forholdet omhandler forvitrende fuger samt salpeter slør.

**Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** dette har ingen konstruktiv betydning og ingen risiko for følgeskader

**Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):**

normal byggeskik på daværende tidspunkt.

**Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:**

FT oplyser i skadeanmeldelsen, at forholdet opstod fra januar 2021

**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen bemærkninger

**Fra sælgeroplysninger:**

Ingen bemærkninger

**Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?**

Er Korrekt beskrevet

**Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)**

Var ikke synlig ved BS-gennemgang

**Er der grundlag for regres?: NEJ**

**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

Kradse fuger ud partielt og fuge dem om

**Omkostningerne til det skadede:**

Beløb: 3000.- kr. ekskl. moms

**Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:**

Intet

**Omkostningerne til følgeskader:**

Beløb: 0.- kr. ekskl. Moms"

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 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forevist fotografier af murværket.

## **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 29/7 2019 og anmeldte den 25/3 2021, at fuger især mod vest og syd smuldrede, ligesom der kunne konstateres mosdannelse og synlige fugtskader. Ejendommen er opført i 2012. Den udvendige facade er opbygget i teglsten opmuret med bakkemørtel. Taget har ikke udhæng.

Klageren kræver, at selskabet dækker omfugning af to sider af huset og garagen. Klageren har til støtte for sit krav bl.a. anført, at "Hele facaden mod vest er præget af smuldrede fuger og fugt. Fugerne smuldrer, og der vokser mos flere steder i fugerne. Det samme gør sig gældende på facaden mod syd. Her står det værst til på øverste del af facaden ved altanen på førstesalen. Her er der tydelige spor fra smuldrede fuger, puds ligger på jorden og der er dybe revner. Derudover er der også mosdannelse på denne mur. Garagen er ligeledes beskadiget med revner mod syd og mosdannelse mod vest. ... Byggeleder fra [byggefirma1] vurderer begge sider skal fuges helt om da de er i så dårlig forfatning. (cirka 200.000 DKK) [Muværksafrensningsfirma] har lavet boreprøver som viser, at det er dårligt udført arbejde, det er ikke hærdet ordentligt op og derfor smuldrer det og falder fra hinanden."

Selskabet har afvist klagerens krav om omfugning af to sider af huset. Selskabet har anført, at dets konsulent ved besigtigelsen vurderede, at årsagen til, at fugerne visse steder, lokalt, forvitrer er, at opmuringen er sket i regnvejr, eller at murstenene har været våde. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at fugerne kan repareres partielt ved udkradsning og omfugning og at der er tale om et område på i alt ca. 5 m<sup>2</sup>, som kræver reparation. Det er selskabets vurdering, at udbedringsudgiften ikke overstiger 5000,00 kr. Selskabet er dog indstillet på at dække en partiel

reparation af fugerne der, hvor der er behov for det, forudsat at udgiften hertil overstiger 5.000 kr.

Selskabet har også anført, at klageren har fremlagt en række fotografier, og at man ved at sammenholde disse med de billeder, som konsulenten tog i april 2021, ikke ser nogen udvikling/forværring i perioden på lidt over to år. Selskabet har også anført, at "Klager har ikke fremlagt resultater af boreprøver, udtalelser eller andet, som understøtter, at det skulle være påkrævet at omfuge huset – hverken for ankenævnet eller direkte til selskabet."

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden og størrelsen heraf. Det er således også klageren, der skal bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved murværket, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de områder af murværket, som selskabet har anerkendt at dække med fradrag af selvrisiko, hvis udbedringsomkostningerne overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på de fremlagte fotografier, der viser, at der kun stedvist ses forvitrede fuger, og selskabets besigtigelseskonsulent vurdering af, at der er tale om et område på ca. 5 m<sup>2</sup>, som kræver reparation.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig erklæring eller lignende, der understøtter, at reparationsbehovet er større.

# Ankenævnet for Forsikring

8.

99608

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand