Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 81.847:

xxxxxx xxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms sokkel.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, ligesom det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1919, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2005. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 4/10 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet udbygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	…	

2. 81.847

K1 Sokkel mod nord, syd, øst og vest er sine steder med revnedannelse og hultlydende sokkelpuds.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **17 år**			
…			
1. Fundamenter/sokler			
1.1 Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor? **Den har fået cempexo opblandet med strandsand.**	☐	☒	☐
1.2 Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor? **Vi har fået forstærket bærende sokkel i kælderetagen.**	☒	☐	☐
1.4 Er der udført reparationer på udvendige trapper? **Jævnligt almindelig vedligeholdelse.**	☒	☐	☐
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1 Er der kælder?	☒	☐	☐
…			
2.9 Er der dræn langs husets fundament?	☒	☐	☐
2.10 Er der grundvandspumpe?	☐	☒	☐

…
Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:
Ad. 2.10: Der er lavet 'samlingsbrønde' i forbindelse med nye kloakker + dræn rundt om huset.

Et fint hus."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 9/1 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
I 2005 købte vi et hus opført i 1919. Vi boede tidligere [samme vej] i et hus fra samme periode (1918). Vi forventede derfor ikke at overtage et 'nybygget' hus men et hus med 'år på bagen'. Vi var således helt fortrolige med den løbende vedligeholdelse et sådant hus kræver. Vi kendte godt husene 'længere nede' ad vejen gennem venner og bekendte som boede her. Det hus vi overtog, så ved handlen ud til at være i god stand, og vi var helt trygge ved at overtage det, da byggesagkyndig i tilstandsrapporten alene omtalte nogle K1'er ' herunder 'sokkel

mod nord, syd øst og vest er med revnedannelse og hultlydende puds' samt '.. vedligeholdelsesstandarden er god', og ejer nævner, at bærende sokkel er blevet forstærket, samt at der er drænet hele huset rundt i.f.m. nye kloakker. Der kunne og blev tegnet ejerskifteforsikring uden nogen form for forbehold fra forsikringsselskabets side, så vi gennemførte handlen på disse præmisser.
Da der således ikke var nogle alvorlige skader, gik vi selv i gang med en del indvendig renovering først. Denne sommer 2011 var turen så kommet til den udvendige sokkel, hvor vi ville foretage den løbende vedligeholdelse udvendig bl.a. den 'hultlydende'" puds. Det bør vel i den forbindelse nævnes, at soklen på sådanne huse er konstrueret, så pudsen virker som 'offerlag' - altså den løsner sig med tiden fra de bagvedliggende teglsten p.g.a. af fugt og salte. Derved bevares teglstenssoklen intakt, og det er alene pudsen, der udskiftes - et forhold vi kendte fra vort tidligere hus, og som vi forventede jv. tilstandsrapporten. Vi begyndte afrensningen af den 'hultlydende' puds men måtte snart standse arbejdet og tilkalde en fagmand, da det viste sig, at det ikke var pudsen, der var løs, men at der var en konstruktionsfejl, idet der på et tidspunkt (senere end opførslen af huset) var anvendt materialer (cementpuds i stedet for kalkpuds), der sprængte soklens teglsten. Vi kan nu ikke selv reparere skaden, men må have fagfolk på, da skaden er alt for omfattende.
Vores påstand er derfor, at der i.f.t. definitionerne i 'K-karakterne' burde have stået K3 eller UN i tilstandsrapporten, da der i vores tilfælde sker skade på andre bygningsdele end pudsen nemlig den bærende sokkel bagved. Forsikringsselskabet er ikke enig i dette.
Heraf følger, at vi under henvisning til ejerskifteforsikringens ordlyd i pkt. 10 første afsnit påstår, at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da vi er af den opfattelse, at det klart kan sandsynliggøres (bilag …), at skaden var til stede på købstidspunktet og derfor omfattet af ejerskifteforsikringen.
P.g.a. tilstandsrapportens klart forkerte beskrivelse fik vi ikke mulighed for at vurdere, hvad vi var i færd med at købe, samt om vi ønsker nedslag i prisen eller anden form for kompensation.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jeg ønsker, at forsikringsselskabet vedkender sig sit ansvar ved at anerkende skaden som være dækket af ejerskifteforsikringen. Dette betyder, at jeg forventer, at forsikringen dækker den merudgift, vi påtvinges ved, at vi stedet for selv at udføre vedligeholdelsen nu skal have fagfolk til at udføre en egentlig reparation af hele soklen.
Jeg havde forventet selv at skulle betale for de materialer (sokkelpuds), jeg selv skulle have anvendt."

I et vedlagt notat har klageren supplerende redegjort for, hvorfor han mener, at det anmeldte forhold vedrørende sprængte teglsten i soklen allerede var til stede på overtagelsestidspunktet. Af notatet fremgår bl.a.:

"Konklusion:
Da den byggesagkyndige under gennemgangen af huset finder en hul lyd i soklen, dokumenterer den byggesagkyndige samtidig, at der rent faktisk på dette tidspunkt eksisterer et hulrum i soklen.
Den byggesagkyndige vurderer tilsyneladende, at dette hulrum ligger mellem puds og sten ved sin bemærkning om 'hultlydende puds' samt den ikke-alarmerende karakter K1.
Da der nu ved afrensning af pudslaget jf. ovenstående billeder ikke findes et sådant hulrum mellem puds og sten, kan den hule lyd, den byggesagkyndige konstaterer, alene stamme fra de sprængte sten, og dermed fra en langt alvorligere skade end antaget i tilstandsrapporten.

Enhver spekulation om, at skaden skulle være opstået senere eller på anden måde, strider imod de faktiske forhold, idet man i så tilfælde ville finde dels løs puds dels sprængte sten, hvor den afskallede stendel ikke ville sidde fast i pudsen.
Skaden var således til stede ved handlen, hvilket burde have fremgået af tilstandsrapporten med karakteren K3 alternativt UN.
Forholdet er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Selskabet har i brev af 28/2 2012 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**SAGSFREMSTILLING:**
…
Klager har ved skrivelser af 6. september 2011 og en uddybende skrivelse af 30. oktober 2011 til selskabet, der vedlægges som **bilag …** og **bilag …,** anmeldt et forhold vedrørende den forsikrede bygning bestående i, at der ikke alene er tale om, at pudsen på bygningens sokkel 'slår fra', men at den hultlydende puds på soklen i stedet skyldes en konstruktionsfejl bestående i, at der er anvendt en stærk cementpuds på soklen, der ødelægger murværket bag sokkelpudsen. Klager henviser i anmeldelsen til, at det er almindeligt kendt, at der under ingen omstændigheder bør anvendes en cementholdig sokkelpuds. Klager er derfor af den opfattelse, at når der i tilstandsrapporten på s. 7 under pkt. 1.2 med angivelsen af karakteren K1 er anført: 'Sokkel mod nord, syd, øst og vest er sine steder med revnedannelse og hultlydende sokkelpuds', så er dette en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten. Det er derfor klagers opfattelse, at der er tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det anmeldte forhold blev besigtiget af taksator d. 10. november 2011, hvorefter taksator sendte det som **bilag …** vedlagte brev af 11. november 2011 til klager. Som det fremgår af bilag …, afviste taksator, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Dels fordi der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels fordi det anmeldte forhold er anført i tilstandsrapporten.

For så vidt angår skadebegrebet henviser taksator til, at det forhold, at der er fugt i en kælderydervæg fra 1919, er almindeligt forekommende, da der ikke i en bygning fra 1919 kan forventes at være udført sikring mod opstigende grundfugt. Der henvises endvidere til, at det forhold, at der er anvendt en sokkelpuds indeholdende cement er helt sædvanligt forekommende og dermed forventeligt. Endelig er der henvist til, at man som køber af en ældre ejendom ikke med rimelighed kan forudsætte, at der ved vedligeholdelse gennem tiderne ikke er anvendt materialer, som i dag anses for at være uhensigtsmæssige. Der henvises endelig til, at taksatoren ved sin besigtigelse også kunne konstatere, at der er lignende problemer på nærliggende ejendomme af samme konstruktionstype for så vidt angår sokkel og sokkelpuds.

For så vidt angår tilstandsrapporten henviser taksator til det allerede citerede punkt i tilstandsrapportens pkt. 1.2. Det anføres, at det beskrevne er korrekt anført, da det svarer til det, som taksator kunne konstatere ved sin besigtigelse, nemlig hultlydende sokkelpuds på alle sider af ejendommen Det anføres, at der på anmeldelsestidspunktet var gået ca. 6 år fra klager overtog ejendommen pr. 1. november 2005.

Taksator påpeger også, at det ikke er muligt at vide, om de frostsprængninger, som efter taksators opfattelse har medført, at murstenene bag sokkelpudsen er revnede, er sket før eller

efter klagers overtagelse af ejendommen, henset til den hårde frost de seneste 2 vintre før anmeldelsestidspunktet.

Der er således intet grundlag for at antage, at det anmeldte ikke er korrekt anført i tilstandsrapporten.

Der er derfor ikke grundlag for at antage, at den bygningssagkyndige har kunnet konstatere andet, end det i tilstandsrapporten anførte.

Der er herefter fra klager modtaget skrivelse af 17. november 2011, hvoraf kopi vedlægges som **bilag ...** Klager fastholder i skrivelsen, at det er brugen af cementholdig mørtel, der er årsag til skaden, idet den i modsætning til en mørtelpuds hindrer, at den opstigende grundfugt kun komme ud gennem pudsen, som derfor sprænger af, hvilket ofte, og altså også i dette tilfælde, medfører, at også murstenene sprænger af.

Klager fastholder også, at det anmeldte ikke er korrekt anført i tilstandsrapporten, da der rettelig skulle være anført en K3 eller UN, for at det anmeldte forhold havde været retvisende beskrevet, da klager er af den opfattelse, at murstenene var sprængt allerede på tidspunkt for overtagelsen af ejendommen. Klager henviser herved til nævnets hjemmeside og 3 her anførte kendelser, nr. 56.478, 58.201 og 60.200.

Det anføres også, at der burde være anført en UN, fordi den bygningssagkyndige på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke kunne klarlægge årsagen til den i tilstandsrapporten anførte hultlydende sokkelpuds.

Taksator besvarede klagers skrivelse ved skrivelse af 21. november 2011, hvoraf kopi vedlægges som **bilag ...** Taksator fastholder i skrivelsen, at det er almindeligt, at sokkelpuds anvendt til vedligeholdelse er iblandet cement, og at man som køber ikke med rette kan forudsætte, at en ejendom til enhver tid er vedligeholdt med de mest optimale materialer ud fra en nutidig synsvinkel.

Klager har herefter klaget over taksators afgørelse ved skrivelse af 23. november 2011, hvoraf kopi vedlægges som **bilag ...**

Klager anfører bl.a., at pudslaget skal være diffusionsåbent. Det anføres også, at med en K1 karakter i tilstandsrapporten må man som køber ikke overraskes af alvorligere skader, der kræver omgående indgriben.

Selskabets cheftaksator har ved skrivelse af 14. december, hvoraf kopi vedlægges som **bilag …,** fastholdt afvisningen af det anmeldte forhold.

VURDERING AF SAGEN:

Skadebegrebet:

Efter en fornyet gennemgang af sagen må det fastholdes, at afvisningen af det anmeldte forhold er korrekt.

Der henvises til den af taksator givne argumentation, som i det hele fastholdes. Der er dog nogle supplerende synspunkter, som der her vil blive gjort rede for.

6. 81.847

Taksator er efter en fornyet drøftelse af sagen fremkommet med det som **bilag …** vedlagte notat af 27. ds. Som **bilag …** vedlægges det erfaringsblad fra Raadvad, om taksator henviser til i bilag ... Som **bilag …** vedlægges produktblad fra Weber. Som **bilag …** vedlægges det i bilag … nævnte uddrag af BR 72. Det fremgår heraf, i pkt. 7.2, stk. 5, udtrykkeligt, at der kunne anvendes kalkcementmørtel ved udvendig beskyttelse af kældervægge, som er en del af soklen. Dette reglement var gældende indtil 1977. Indtil år 1977 har det således ved nyopførelse af bygninger udtrykkeligt været anført i bygningsreglementet, at der kunne anvendes cementbaseret sokkelpuds.

Som anført af taksator i bilag …, er erfaringsbladet fra Raadvad fra 2006 og dermed udfærdiget efter sælgers arbejde med sokkelpudsen.

Som det fremgår af bilag … er erfaringsbladet ikke slået igennem i praksis, således at forstå at der fortsat forhandles produkter indeholdende cement til brug ved pudsning af sokler. Det bemærkes for god ordens skyld, at der alene er tale om Raadvads anbefalinger. Anbefalingen siger i øvrigt intet om, hvad der anbefales ved en partiel reparation.

Som det fremgår af taksators i bilag … refererede samtale med sælger, har sælger ikke foretaget en komplet afhugning af sokkelpudsen. Der er alene foretaget partielle efterreparationer. Ved sådanne efterreparationer er det ikke godtgjort, at der er noget forkert ved anvendelsen af samme type mørtel, som der oprindeligt er anvendt til soklen.

Det er således også henset hertil ikke godtgjort, at der af sælger er udført nogen fejlbehandling af soklen.

Det fastholdes, at årsagen til at murstenen er sprængt af ikke er den påførte puds. Det ville efter al sandsynlighed være sket, uanset hvilken type puds der var blevet anvendt, fordi det ikke er pudsen, der er årsagen til, at stenene sprænger. Det fastholdes, at det er det vand/den fugt, der er tilført stenene, dels i form af grundfugt dels i form af vand/fugt ind gennem revnerne i pudsen kombineret med frost, der er årsagen til, at stenene er sprunget.

Skaden på murstenene var næppe sket, hvis stenene ikke var tilført fugt.

Det fastholdes også, at det ikke er sandsynliggjort, at sprængningen af murstenene var sket ved overtagelsen, da pudsen i så fald efter al sandsynlighed ville være faldet af. Pudsen ville ikke kunne have båret så store murstensstykker, som er faldet af, se eksempelvis bilag …, foto taget ved hushjørnet, for så vidt angår størrelsen af de stykker af stenene, der er sprunget af. Det fremgår, at der er sprunget flere centimeter af stenen. En sådan vægt ville pudsen ikke kunne bære.

Det understøtter også, at det anmeldte forhold ikke var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen

Hvis det var cementen, der var årsagen til, at stenen sprang, ville cementen i øvrigt slet ikke kunne sprænge stenen af så langt inde, som det er sket.

Det fremgår i øvrigt også af eksempelvis bilag …, at der er mange steder, hvor stenene ikke er gået i stykker, selv om pudsen er fjernet. Også dette bestyrker, at det ikke er cementen, der er årsag til, at stenene er sprunget.

For god ordens skyld bemærkes, at der skal være kontakt mellem puds og sten. Pudsen påføres netop stenen, ellers vil pudsen falde af ved påføringen. Der er således ikke noget usædvanligt i, at der sidder puds på de mursten, der ikke er sprunget, jf. bilag …

Sammenfattende fastholdes det således, at det er frostsprængninger, der er årsagen til, at murstenene er gået i stykker. Det afvises således, at der er godtgjort nogen fejlkonstruktion, i form af at soklen er påført en forkert puds.

Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der er tale om et vedligeholdelsesspørgsmål. 16 år gammel puds er revnet og har således krævet almindelig, forventelig vedligeholdelse for puds af denne alder. Denne vedligeholdelse er ikke foretaget rettidigt, hvorfor murstenene er frostsprængt.

Til støtte for selskabets synspunkt kan også henvises til nævnets kendelse nr. 78.454 vedrørende en lignende problemstilling, hvor det vedrørende en ejendom fra 1926 af køberen blev gjort gældende, at der var anvendt en for hård oppudsning bevirkende at fundamentet/soklen ikke kunne ånde. Nævnet lægger i kendelsen til grund, at der var tale om forhold forårsaget af den oprindelige konstruktion af bygningen. Dette er også tilfældet i nærværende sag.

Endvidere kan henvises til nævnets kendelse nr. 76.960 vedrørende frostsprængninger af facader i en ejendom fra 1918. Sagen illustrerer, at det er almindeligt forekommende, at der sker frostsprængninger af bagvedliggende mursten, såfremt der gennem en længere periode ikke sker vedligeholdelse af i tilstandsrapporten anførte revnedannelser.

Anført i tilstandsrapporten:

Det fastholdes ligeledes, at det anmeldte forhold er korrekt anført i tilstandsrapporten.
Det bestrides, at forholdet af den bygningssagkyndige skulle være givet karakteren K3 eller UN.

Det fastholdes, at karakteren K1 er korrekt. For god ordens skyld bemærkes, at pudsen er en del af bygningsdelen solden/fundamentet, overensstemmende med tilstandsrapportens opdeling af bygningen, hvor soklen behandles under pkt. 1 på s. 7.

Som nævnt er der i bilag I henvist til 3 kendelser nr. 54.478, nr. 58.201 og nr. 60.200, som angiveligt understøtter, at der i nærværende sag er givet en forkert karakter i tilstandsrapporten. Hertil bemærkes:

AK 56.478: Kendelsen omhandler ikke den problemstilling, hvor et forhold anført med en K1 karakter i tilstandsrapporten udvikler sig til et forhold, der, såfremt det havde foreligget ved tilstandsrapportens udarbejdelse, skulle være anført med en 'højere' karakter.

AK 58.201: I kendelsen sker der anmeldelse 4 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvorfor det kan lægges til grund, at der var sket videregående skade på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

AK 60.200: I kendelsen sker der anmeldelse ca. 2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse. Der er dog tale om så omfattende skader, at det kan lægges til grund, at der allerede ved tilstandsrapportens udarbejdelse burde være advaret om risikoen for videregående skade.

8. 81.847

I nærværende sag går der ca. 6 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse, til der sker anmeldelse. Det er derfor ikke i nærværende sag godtgjort, at der er begået fejl ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Der er praksis for, at selv om en K1 skade 'udvikler' sig til en K2 eller K3 skade, medfører dette ikke i sig selv, at tilstandsrapporten er forkert eller misvisende. Hvis den reelle årsag, til at forholdet udvikler sig, som det er tilfældet i nærværende sag, er, at der ikke sker nødvendig, rettidig vedligeholdelse af bygningen, medfører anførelsen af en K1 karakter i tilstandsrapporten ikke, at forholdet er forkert eller misvisende anført i tilstandsrapporten. Der henvises herved til nævnets kendelse nr. 77.542, hvor det i præmisserne tillægges bevismæssig vægt i relation til, om et forhold vedrørende løse fuger og sodskader i en skorsten var anført i tilstandsrapporten, at der ikke var sket udbedring 6 år efter overtagelsen af ejendommen Det blev udtrykkeligt tillagt vægt, at forholdet havde udviklet sig gennem de 6 år.

Følges klagers synspunkt, medfører det reelt, at bygningsejerens sædvanlige pligt til at foretage almindelig, nødvendig vedligeholdelse bortfalder som følge af angivelsen af K1 i tilstandsrapporten.

I nærværende sag er der tale om, at der ventes for længe med at foretage en nødvendig vedligeholdelse i form af udbedring af de i tilstandsrapporten anførte forhold ved soklen."

Af det omtalte og vedlagte notat af 27/2 2012 fra selskabets taksator fremgår:

"I forlængelse af vores kunde [klagers] påstand om, at sokkelpuds er udført af et dertil uegnet produkt, skal jeg hermed fremkomme med mine kommentarer til sagen.

I henhold til … fra teknologisk institut - Murværkscentret - så har man i Dansk byggeri siden ca. år 1900 anvendt cementholdige produkter ved udførelse af sokkelpuds, og cementprodukter anvendes også i dag (se vedhæftede produktblad fra Cempexo)

Jeg har ligeledes talt med sælger af ejendommen … og han oplyser, at der omkring 1988 - 1990 er udført omfangsdræn omkring ejendommen.

I den forbindelse smurte man tjære på sokler/fundamenter, hvilket er helt gængs byggemetode (se vedlagte side fra BR72), men han mener ikke, at sokkelpuds blev ændret, i hvert fald er sokkelpuds over terræn dengang ikke blevet hugget af.

[Sælger] har selv foretaget efterreparationer af sokkelpuds over terræn og dette er sket ved partielle efterreparationer og ikke ved en komplet afhugning af sokkelpudsen.

Det må derfor antages, at den nuværende sokkelpuds, hovedsagligt er den oprindelige.

Sokkelpuds er udført i gængse materialer for tiden år 1900 og frem til salg af ejendom i november 2005 (og er det så stadigt).

Den i tilstandsrapporten nævnte brug af Cempexo er alene sket indvendigt i kælder.

Det fastholdes derfor, at hovedårsag til afskalninger i teglsten er frostsprængninger/grundfugt, som er almindeligt forekommende i en ældre ejendom fra 1901. [1919]

Bemærk i øvrigt, at erfaringsblad/artikel fra Raadvad (vedlagt), som kunden henviser til er udarbejdet i 2006!"

Klageren har herefter i brev af 21/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Selve sagen er ved at udvikle sig til en diskussion om materialevalg, skønt min påstand ikke går på dette forhold, men på den fejlagtige tilstandsrapport. Når jeg har fremhævet materialevalget i sagen, er det for at give en forklaring på, hvornår og hvordan skaden er opstået.

Hermed mine kommentarer til selskabets brev af 28. februar 2012:

Vedr. selskabets beskrivelse af sagsforløbet (s.1 til 3 øverst) skal jeg blot henvise til argumenterne i mine skrivelser til Alm. Brand.

Bilag … - Notat omkring brug af sokkelpuds …
I bilaget nævnes historiske oplysninger om cement fra … fra Teknologisk Institut. Oplysningerne tilfører ikke sagen noget nyt, da de er helt i overensstemmelse med de oplysninger, jeg tidligere er kommet med til Alm. Brand. Indholdet kaster ikke lys over anvendelsen i.f.t. byggeri opført i kalkmørtel.
Yderligere nævnes anvendelsen af cementprodukter med henvisning til Cempexo, der, som det nævnes, alene er anvendt indvendigt. Altså intet om, hvad der er anvendt udvendigt, hvor den skjulte fejl findes.
Henvisningen er således uden betydning for sagen.

Taksator henviser til samtale med tidligere ejer og oplyser, at soklen er behandlet med tjære.
Alm. Brand henviser mig i brev af 21. november 2011 til kulturarvsstyrelsens hjemmeside. Tillad mig derfor i forbindelse med tjæringen af soklen, at henvise til samme nemlig *Kulturarvsstyrelsens 'Information om Bygningsbevaring':*

'Det er i denne forbindelse meget vigtigt, at den pudsede sokkel ikke overfladebehandles med et tæt overfladebehandling, f.eks. sokkelasfalt, stenkulstjære, plastmaling eller lign. Så vil saltene blive inde i murværket og anrette skader under den tætte overflade. Sokkelpudsen skal derfor kalkes med grå kalkfarve eller males med silikatmaling. Ligeledes er det også vigtigt ikke at anvende cementmørtel som sokkelpuds, der ligeledes vil udgøre en alt for hård, tæt og fugtbremsende skal.'

Jeg må således konkludere, at der via samtalen med tidligere ejer først nu afsløres endnu en graverende skjult fejl, der anretter skade på den bagvedliggende konstruktion.
Denne skjulte fejl indgår naturligvis hermed i sagens videre forløb med krav om udbedring af fejlen.

Tjæringen af soklen forhindrer den i at 'afvande sig selv', hvilket taksator også konstaterede resultatet af ved måling af murens fugtprocent ved besigtigelsen d. 10. november. Taksators billede bilag … viser på udmærket vis de indvendige følgeskader af denne fejl.
Jeg noterer mig yderligere, at tidligere ejer ikke ved, om sokkelpudsen på noget tidspunkt er blevet ændret/hugget af. Det skete blot ikke i 1988-1990. Derfor er det ren spekulation, når taksator antager, at sokkelpudsen hovedsagelig er den oprindelige.
Ser man på husets sokkel, lader det ingen tvivl tilbage om, at den er opført med kalkmørtel. Taksators billeder … dokumenterer på udmærket vis dette forhold, idet man tydeligt på billederne kan se resterne af h.hv. den lysere kalkmørtel og den senere påførte mørke cementmørtel.
Ligeledes ses i fugerne den lyse kalkmørtel i soklen og den mørkere cementmørtel i husets øvrige murværk, som er blevet omfuget med cementmørtel.

Jeg må derfor fastholde, at huset er opført med kalkmørtel, som dermed også er den oprindelige sokkelpuds.

Selskabets fejlagtige opfattelse i henvisningen til BR72 om 'helt gængs byggemetode' kommenterer jeg nedenfor under bilag …

Bilag … - erfaringsblad fra Raadvad.
Center for Bygningsbevaring udgiver div. anvisninger i.f.t. byggeri og vedligeholdelse heraf. Når forsikringsselskabet angiver, at anvisningen fra Raadvad er fra 2006 og dermed udfærdiget efter sælgers arbejde med soklen, grunder det sig i det naturlige forhold nemlig tidspunktet for centrets etablering.
Centrets anvisninger er imidlertid koordineret med Kulturarvsstyrelsens 'Information om Bygningsbevaring' samt Socialministeriets 'Bevaringsværdige bygninger - Sikring af bevaringsværdier'. Kulturarvsstyrelsens informationer er skrevet af en række af styrelsens medarbejder i årene 1982-92 og bygger på allerede dengang årelang erfaring med byggematerialer.
Erfaringerne var således ikke, som man åbenbart kan forledes til at tro, af nyere dato men så rigeligt til stede, da sælger udførte arbejdet på soklen.

Bilag … - produktblad fra Weber.
Det er muligt, at forsikringsselskabet mener, at Raadvads anbefalinger ikke er slået igennem, men det nævnte produktblad har intet med denne sag at gøre, idet det meget klart af bladet fremgår, at den pågældende sokkelpuds (Weber.therm 260 EF-A) anvendes sammen med serpo facadesystem - et isoleringssystem der opsættes udenpå forskellige underlag som f.eks. tegl. Sokkelpudsen påføres **ikke** teglstenene men sluttelig uden på facadesystemet, og er således overhovedet ikke i berøring underlaget - herunder tegl.

Der er således tale om en total misforståelse ved henvisning til anvendelses af denne puds på underlag af tegl.

Henvisningen er endvidere søgt, idet det jo ikke er dette produkt, der er anvendt på soklen.

Jeg vedlægger som dokumentation uddrag af montagevejleding for 'Weber facadesystem Serpomin' (bilag …).
Som det fremgår af vejledningen, påføres mørtlen som yderste lag fraset evt. farvning af soklen. For god ordens skyld nævnes, at Therm 261 EF anvendes på facader og Therm 260 EF (som nævnt af Alm. Brand) som sokkelpuds.

Weber skriver i øvrigt andetsteds: 'Moderne cementbaserede mørteltyper har ikke denne plasticitet. Derfor kan de ikke anvendes til restaurering af bygninger, der er opført af kalkbaseret mørtel' (ganske som vores hus) samt 'Som hovedregel skal man altid vælge en kalk eller mørtel, der har de samme egenskaber som det oprindelige murværk.'

Af Webers 'Anvendelsesnøgle' for kalkmørtel (bilag …), kan man entydigt læse, at der anvendes kalkmørtel som sokkelpuds på teglsten.
Selskabets konklusion er således i direkte modstrid med Webers egne oplysninger.

Bilag … - uddrag fa BR 72.
Selskabets henvisninger til bygningsreglementerne fra h.hv. 1972 og 1977 er uden relevans i denne sag. Det skyldes, at bygningsreglementer gælder for nybyggeri, tilbygninger, samt når der sker væsentlige ændringer på bygningen. Vedligeholdelse er ikke omfattet.
Dette til trods vil jeg fremhæve, at når bygningsreglementet fra 1972 omtaler cementbaseret sokkelpuds, er det en helt naturlig følge af den byggetekniske udvikling, idet man jo for længst var gået over til beton eller andre cementbaserede fundamenter, som helt efter bogen pudses med cementbaseret puds.

Selskabet henviser til kap. 7 i nævnte reglement om brugen af cementpuds men overser, at selve soklens opbygning omtales i kap. 5. afsnit 4, hvoraf det netop fremgår, at reglementet omtaler cementbaserede/beton sokler - og dermed ikke teglstenssokler.

M.h.t. til tjæring/asfaltering af sokkel som også nævnes i kap. 7 relaterer også dette sig til kap. 5.

Selskabets anvendelse af dele af BR72 samt konklusionen herpå er således i direkte modstrid med det samlede indhold af BR 72

I øvrigt kan man i bygningsreglementet allerede fra 1966 i kap.5 (bilag 3) se, at der skelnes mellem konstruktioner af beton (fundamenter, gulve og vægge) og konstruktioner af teglsten (ydervægge og skillevægge). Altså fundamenter alene af beton.

Af BR82 (bilag …) kan man endvidere i kap. 7 se: 'Beskyttelse kan for kælderydervægge af beton eller bloksten ske ved berapning med cementmørtel og asfaltering ……' - intet overhovedet om muligheden for sokler af teglsten.

Det er således for mig uomtvisteligt, at de nævnte bygningsreglementer ikke kan anvendes til andet end dokumenteret anvendelse udelukkende af cement/beton til sokler og sokkelpuds.

Fraset ovenstående vedr. bygningsreglementer, så undrer selskabets bemærkning: 'Ved sådanne reparationer er det ikke godtgjort, at der er noget forkert ved anvendelse af samme type mørtel, som der oprindeligt er anvendt til soklen' mig såre, for hvad er vi så uenige om? Jeg har jo netop hele tiden hævdet, at soklen skulle vedligeholdes med samme materiale, som der oprindeligt var anvendt - nemlig kalkmørtel. Huset er fra 1919 og som allerede nævnt muret op i kalkmørtel.
Samtidig forstår jeg, at selskabet er af den opfattelse, at der i materialevalg kan sondres mellem, om der er tale om en partiel eller fuld reparation. Jeg har ikke truffet fagfolk, der kan bakke en sådan opfattelse op. Materialevalget vil være det samme uafhængigt af omfanget af reparationen.

Selskabets opfattelse modsiges endvidere af Kulturarvsstyrelsen:

'Ved reparationsarbejder på ældre bygningers facader skal man altid arbejde med princippet svagere på svag - aldrig stærk på svag. Derfor skal alle pudsreparationer og nypudsninger på ældre bygninger udføres i en ren luftkalkmørtel eller en let hydraulisk KKh-mørtel - aldrig i en KC-mørtel eller en C-mørtel, der vil være alt for hård og vand / fugtabsorberende i forhold til det gamle murværk. Dette gælder også, selv om den puds, der skal repareres på, er en ældre cementpuds.'

Selskabets udsagn vedr. årsagen til de sprængte sten nederst side 3 samt øverst side 4 er faktuel forkert.
Med mindre der er tale om endnu en sammenblanding af min sag med sagen …, så har jeg mere end svært ved at se, hvilket sagligt motiv advokat … har med at fremsætte den fejlagtige påstand: 'Pudsen ville ikke kunne have båret så store murstensstykker, som er faldet af ....'. Jeg kan kun gisne om formålet. Fakta er, at:

- der på intet tidspunkt er faldet så meget som et eneste murstensstykke af
- taksator intet tidspunkt angiver sådanne forhold
- jeg ej heller nævner noget om nedfaldne murstensstykker. Tværtimod angiver jeg ved mine billeder i Notat af 28.-12.-2011, at der er tale om afrenset puds.
  Dette forhold blev taksator endvidere bekendtgjort med ved besigtigelsen.

Forholdet er således det stik modsatte af advokatens udlægning.
Der er afrenset ca. 1/8 af soklen. Den resterende sokkel lider af samme skjulte fejl, men ingen murstensstykker falder/er faldet ned.
Taksators billeder bilag … (sydgavl), E7 (nordgavl) samt … (vestgavl) dokumenterer dette forhold. Yderligere billeddokumentation fremsendes gerne.
Virkeligheden viser, at pudsen, fordi den er så ekstremt stærk og ødelæggende, bærer de store murstensstykker - den er kort sagt selvbærende. Netop derfor blev den sprængte sokkel ikke afsløret ved handelen.
Advokatens fejlagtige påstand anvendes som præmis for, at det ikke er sandsynligt, at sprængningen af murstenene var sket ved overtagelsen.

Da præmissen er bortfaldet, må påstanden således betegnes som værende grundløs og udokumenteret.

At sokkelpudsen er ekstrem stærk fremgår meget klart af taksators billede bilag … samt mine billeder i Notat af 28.-12.-2011.
På billederne ses to lag sokkelpuds. Inderst den meget stærke cementpuds (ses af farven) og en noget svagere puds yderst. Man kunne fristes til at sige, at 'blot det havde været omvendt', så ville den stærke cementpuds sandsynligvis 'blot' have revet den noget svagere puds af og ikke sprængt stenene. En faglig tommelfingerregel er: 'Svagere på svag' aldrig omvendt.

Til underbygning af min argumentation henvises der til Kulturarvsstyrelsen:

'Derimod har den additive, hydrauliske kalkmørtel, KKh-mørtlen, generelt bedre bøje-træk-styrke og elasticitet end K-mørtler og KC-mørtler. K-mørtlen er afgjort den svageste, hvilket imidlertid er en fordel ved anvendelse på ældre bygningers i forvejen relativt svage overflader. Man mindsker dermed chancen for, at der opstår en kamp mellem materialerne, som **de nypåførte materialer vil vinde - med endnu større skader til følge.'** (min fremhævning)

samt

Socialministeriet:

'De nye materialer skal altid være svagere end de ofte delvist nedbrudte, ældre materialer, som de påføres eller skal arbejde sammen med. Ellers opstår der en kamp i sammenstødet mellem de gamle og de nye materialer, som de nye vil vinde: cementpudsen falder af og **trækker en del af det gamle murværk med,** den kraftige plastmaling lukker fugten inde, så træet rådner.' (min fremhævning)

'Andre eksempler på fatale ændringer i den bygningsfysiske balance kan være maling med en for damptæt plastmaling, tyndpudsning (vandskuring) af murstensfacader, tjæring af murede sokler med tæt asfalttjære eller udskiftning af de gamle kalkmørtelfuger omkring vinduerne med en gummifugemasse.'

S.4 'Det fremgår ……' samt 'For god ordens ....'.
Henvisningen til billederne bilag … samt selskabets konklusion heraf bygger på en fejltolkning af billederne.
På billederne ses mørke 'pudsområder' bestående af cementpuds samt de noget lysere bestående af kalkpuds. Som det også ses forekommer de sprængte sten i 'cementpudsområderne' men ikke i 'kalkpudsområderne', hvilket er et entydigt bevis for, at sprængningen af stenene blev fremkaldt af cementpudsen - ganske som anført ovenfor af Socialministeriet.

Dette fører logisk til, at der er tale om en fejlkonstruktion, samt at nok så meget vedligeholdelse ikke havde ændret på dette forhold.

S. 4 'Sammenfattende fastholdes….'
Da sprængningerne i stenene er sket under cementpudsen og ikke under kalkpudsen, kan det ikke skyldes frostskader, da disse så kun skulle opstå partielt og kun under cementpudsen. Selskabets konklusion afvises derfor som værende teknisk/fysik mulig.
Til understøttelse af dette henvises til taksators billede bilag … samt mine bilag til brev af 6. september 2011 samt Notat af 28.-12.-2011.

Billederne viser tydeligt en af de skadede sokler (syd-vest hjørnet) samt entydigt, at der er tale om én og kun én skade. Denne skade ligger inde i teglstenene og ikke mellem hverken puds og sten eller mellem pudslagene. Dette dokumenterer, at den hule lyd, der omtales i tilstandsrapporten, alene kan komme fra stenene, som er sprængt, og som dermed også var sprængte på købstidspunktet.
Yderligere dokumenterer selskabet selv med oplysningen om tjæringen af soklen, at det er tale om endnu en klar fejlkonstruktion, hvilket der tidligere i denne skrivelse er redegjort for og dermed godtgjort.

S.4 'Der er således….'
Af mine akter i sagen fremgår det ganske tydeligt, at jeg er mig mit ansvar som husejer bevidst i.f.t. den nødvendige løbende vedligeholdelse, og jf. ovenstående ville en sådan vedligeholdelse ikke have ændret på den skade, der var til stede allerede ved købet.

S.5 'Det fastholdes….'
Det bestrides fortsat, at karakteren K1 giver et retvisende billede af soklens tilstand ved købet. Det kan nævnes, at karaktererne K0 og K1 forenklet sagt står for forhold af ren kosmetisk betydning, hvor det vil være et temperamentsspørgsmål, om fejlene ønskes udbedret nu eller senere, eller om man evt. vil kunne leve med dem.

Jeg fastholder således, at:

- tilstandsrapporten er klart forkert, idet karakteren på soklen rettelig burde have været K3 eller UN
- ejerskifteforsikringen omhandler sådanne forhold og dermed også dækker skaden samt tilføjer, at tjæringen af soklen udgør endnu er skjult fejl, som dækkes af ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvis noterer jeg mig selskabets forsøg på s. 5 'Følges klagers...' at presse nævnet til én for selskabet ensidig fordelagtig afgørelse.

Eftersom jeg klart har tilkendegivet min opfattelse af en husejers naturlige pligt til almindelig vedligeholdelse, samt at en misligholdelse af dette ikke bare kan medføre en erstatningssag, vil det ikke for en anden husejer være muligt i en evt. lignende sag, at parallelisere til denne. Denne sag kan derfor ikke skabe præcedens, selvom det jo er det, Alm. Brand uklædeligt forsøger at overbevise nævnet om.
Også jeg kunne jo i mangel af saglige argumenter og dokumentation dog modsat hævde, at såfremt nævnet følger den opfattelse Alm. Brand har, så er det en bombe under såvel karaktersystemet, tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer og dermed under alle hushandler i landet. Det ville mine udsagn jo ikke blive mere rigtige af.
Jeg skal til sidst beklage, at jeg skal beslaglægge såvel nævnets som min tid med at gendrive Alm. Brands urigtige påstande, fejlagtige henvisninger samt fejlkonklusioner."

Hertil har selskabet i brev af 4/6 2012 til nævnet bemærket:

"Klagers skrivelse af 21. marts d.å. er forelagt selskabets taksator, som har kommenteret skrivelsen ved notat af 7. maj d.å.. Notatet vedlægges som bilag …

De bilag, som taksator i bilag … henviser til, vedlægges som bilagene …, således at bilag er det bilag, taksator benævner bilag …, og så fremdeles.

Den af sælger oplyste tjærebehandling:

Klager gør i sin skrivelse af 21. marts d.å. yderligere gældende, at det forhold, at sælger har udført tjærebehandling af soklen, er en skade.

Som det fremgår af bilag …, er det af sælger oplyste vedrørende påføring af tjære kun gældende for så vidt angår fundamenterne, forstået som den del af ydervæggen der er beliggende under jordoverfladen/terræn. Dette stemmer overens med de i sagen foreliggende fotos.

Det er, med den af taksator i bilag … på s. 1 angivne begrundelse, herunder henvisningen til bilag …, Byg-Erfa blad 04 12 29, selskabets opfattelse, at dette ikke udgør en skade. For god ordens skyld bemærkes, at asfaltering og tjærebehandling bygningsteknisk er det samme.

Anvendelsen af cementmørtel ved sælgers vedligeholdelse:

Som det fremgår af bilag …, nederst på s. 1, fastholdes det, at det også er almindeligt og gængs, at der er anvendt mørtel med cementindhold til udførelse af sokkelpuds over terræn.

Det gælder også, selv om den er anvendt til at vedligeholde sokler, der oprindeligt er udført med kalkholdig mørtel.

Klager anfører i sin skrivelse af 21. marts, at det materiale og de regler, som selskabet henviser til, vedrører oprindelig udførelse af sokler med cementholdig mørtel, men ikke vedrører det forhold, at der oprindeligt er udført en sokkel med kalkholdig mørtel, som så efterfølgende er vedligeholdt med cementholdig mørtel.

Klager støtter så vidt ses primært sit synspunkt på bilag … samt på Kulturarvsstyrelsens Informationsblade om Bygningsbevaring. Som bilag … vedlægges udskrift af informationsbladet vedrørende udvendigt murværk.

Som det fremgår af bilag …, er der tale om en anvisning for bygningsbevaring. Som bilag … vedlægges en mere generel beskrivelse af Raadvad bygningsbevaringsanvisninger. Det fremgår heraf, at anvisningerne er udfærdiget på baggrund af en specialviden opnået gennem forskningsprojekter. Anvisningerne er koordineret med Kulturarvsstyrelsens Information om bygningsbevaring, Indenrigsministeriets publikation Bevaringsværdige Bygninger samt bogen Huse med Sjæl af Søren Vadstrup, som også har udfærdiget bilag ... Det fremgår også, at Kulturarvsstyrelsens Informationsblade om Bygningsbevaring oprindeligt er udfærdiget i perioden fra 1989-1992 af styrelsens restaurationskonsulenter.

Det fremgår af bilag …, at informationsbladet især retter sig mod ældre, fredede og bevaringsværdige bygninger.

Det er selskabets opfattelse, at klagers synspunkter baseres på disse anvisninger, som er rettet mod en anden kategori af bygninger end den i sagen omhandlede, som ikke kan siges at falde ind under kategorien 'ældre, fredede og bevaringsværdige bygninger'.

Endvidere fremgår det udtrykkeligt, af bilag …, 1. afsnit på s. 1, at udgangspunktet for de givne råd og anbefalinger er, at man altid skal foretrække de miljø- og energimæssigt mindst belastende materialer og de kvalitativt bedste materialer. Efter selskabets opfattelse kan der heller ikke ved vurderingen af skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand lægges sådanne forudsætninger ind, når der skal sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der må i stedet skulle sammenlignes med det normale og forventelige. Denne opfattelse har så vidt ses støtte i nævnets praksis. Der henvises eksempelvis til nævnets kendelse nr. 72.433. Af præmisserne i sagen fremgår, at klageren i sagen ikke kunne forvente en optimal udførelse af et malerarbejde i forhold til den viden, man har i dag.

Klager støtter også sine synspunkter på publikationer baseret bl.a. på informationsbladene, der som anført oprindeligt er udfærdigede i perioden 1989-1992, adskillige år efter den af sælgeren af ejendommen foretagne partielle reparation af sokkelpudsen.

Årsagen til de sprængte sten:
Selskabet er fortsat ikke enig i klagers udlægning af årsagen til de sprængte sten. Det fastholdes således, at der er tale om frostsprængninger på grund af, at der, som forventeligt ved den pågældende ejendom, ikke er sikret mod optrængning af fugt fra grunden. Dette kan være kombineret med, at fugtophobningen medfører en ophobning af salte i murværket, hvorved stenene kan smuldre. At saltene kan være et problem fremgår af bilag …, s. 2 øverst i sidste spalte.

For så vidt angår det af klager anførte om farveforskelle på kalk- og cementholdig mørtel bemærkes, at farveforskellene lige så vel kan skyldes forskellige mængder cement i den anvendte mørtel. Det kan således ikke som af klager anført på grund af farveforskellene udledes, at der er anvendt både kalk- og cementholdig mørtel. Og i forlængelse heraf ej heller, at årsagen, til at stenene sprænger, er den anvendte mørtel.

Selskabet er ikke af den opfattelse, at der er faldet murstensstykker af soklen, jf. selskabets skrivelse af 28. februar d.å. Hvor der er anført 'som er faldet af' skulle rettelig have stået "sprunget af'.

Det i tilstandsrapporten anførte.

Denne del af klagers skrivelse indeholder så vidt ses ikke noget nyt og selskabet henviser derfor til det tidligere anførte."

Af det omtalte og vedlagte notat af 7/5 2012 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"For ikke at forvirre begreberne mere end højst nødvendigt i denne sag, så lad os lige slå fast, at årsagen til, at jeg har fastholdt benævnelserne på ydervægge omkring kælder som fundamenter/sokler, er at disse ydervægge dels befinder sig over jord og dels befinder sig under jord.

Sokkel er herefter den del af ydervæggen, der befinder sig over jorden og fundament er den del af ydervæggen, der befinder sig under jorden.

Tidligere ejer … har oplyst, at man i forbindelse med udførelse af dræn i 1988 - 1990, påførte tjære på fundament/kælderydervæg under jord.

Det med at påføre tjære på fundamenter/kælderydervægge *under* terræn, er jf. bygningsreglement fra 1972, samt jf. flere erfablade en helt gængs metode, til at standse indtrængen af

fugt fra grunden og har været anvendt i mange år. Jeg vedhæfter BYG ERFA blad 19 fra 2004 (bilag …), hvoraf det på side 1 midterste kolonne *'Berapning og asfaltering',* at man selv i 2004 anser dette for en løsning.

Bemærk at den del af kælderydervæggene der ligger under terræn, ikke skal kunne afgive fugt/kunne afvande udad, da den jo her er dækket af jord. Her skal væggen ved brug af denne metode være tæt på ydersiden.

På sokkelpuds/del af kælderydervæg over terræn, er der ***ikke*** udført tjærebehandling, hvilket der heller ikke har været på del af kælderydervæg i kælderskakten.

At sokkelpuds ikke er ændret under tidligere ejer er baseret på hans oplysninger, hvilket jo må antages at være sandfærdigt.

Grunden til at jeg har henvist til kulturarvsstyrelsens hjemmeside i brev af 21. september 2011, var blot for at synliggøre overfor kunden, at fugt og salte ofte medfører skader på mursten af tegl.

Jeg skal fastholde, at brug af mørtel med cementindhold til såvel udvendig berapning af kælderydervæg under terræn, samt til udførelse af sokkelpuds over terræn, er helt almindeligt og gængs anvendt."

Efterfølgende er klageren og selskabet kommet med yderligere kommentarer i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse udgør tjærebehandling af den del af fundamenterne, der befinder sig under jorden, ikke en fejlbehandling. Derimod finder nævnet, at det kræver en nærmere bevisførelse at tage stilling til, om anvendelse af cementmørtel er årsag til skaderne på teglstenene i soklen, og om det - påførelsestidspunktet taget i betragtning - udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, kan nævnet ikke afgøre dette spørgsmål.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold for så vidt angår tjærebehandlingen af fundamenter under jorden.

Nævnet kan ikke afgøre, om behandling af soklen over jorden udgør en skade.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson