Ankenævnet for Forsikring

918/13

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.744:

xxxxx xxxxxx xxxxxx xx
xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fejlkonstruktion, idet der er anvendt cementbaseret mørtel på ejendommens sokkel og stolpeender.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, men at den reparation, som klagerne ønsker foretaget, er en del af den almindelige vedligeholdelse af huset. Selskabet henviser desuden til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom er et bindingsværkshus opført i 1825. Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse den 1/9 2002. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 10/6 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2		Pudsafskalning på betonfundament under havedør mod vest fra stue.

2. 83.744

A	3.0 Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle	K2	Begyndende nedbrydning nederst i bindingsværksstolper flere steder.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne desuden et tillæg til tilstandsrapporten. Af dette tillæg, der er dateret 10/6 2002, fremgår bl.a.:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, for beboelsesdelen:**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A	1. Fundamenter/sokler	Over 20 år	Syldsten

...

2. Skønnede udbedringspriser for reparationer nævnt i tilstandsrapporten:

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger	Kr. ekskl. moms
A	1. Fundamenter/sokler	Mangler/fejl bør udbedres	1000,00

"

Den 14/5 2012 modtog selskabet skadeanmeldelse fra klagerne. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"

Hvornår blev skaden opdaget (dato)	01.04.2011
...	
Hvordan blev skaden opdaget	Soklen begyndte at smuldre.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Cementen slår fra hvilket gør at soklen smuldrer. Huset står på syltsten (marksten) og arbejder derfor ikke sammen med cement. Aggressivt miljø.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten	nej
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Ja
Hvis ja - hvorfor/hvordan	Tidligere ejer burde have søgt oplysninger om hvordan sådan et gammelt hus skal behandles.

"

Sagen blev overgivet til selskabets besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 7/6 2012. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en besigtigelsesrapport dateret 8/6 2012. Af denne rapport fremgår:

"

Besigtigelsen:	**Konklusion:**

3. 83.744

FT anmelder at husets sokkel i sin tid er fejlbehandlet - at sokkel er oppudset med en tæt cementmørtel, at det er årsag til at sokkel flere steder afskaller/smuldrer. FT anviser områder på sokkel mod vest og nord - specielt under havedør. Huset er orienteret nord/syd. Vest ved havedør, her ses større område med afskalninger samt revner. Generelt ses der at være foretaget reparationer på vestside af hus. Se billeder 1 - 2 samt 12 Nord, FT har hugget et stykke ud af soklen - det ses at soklen er opbyget af marksten, mindre kridtsten. Yderst er soklen pudset med en cementmørtel. Se billede 3 - 7 Ligeledes nordside, tv for bagdør ses mindre afskalning. Se billede 8 - 9 Syd, terræn ligger højt i forhold til sokkel - terræn falder mod nord. Se billeder 10 - 12 Øst, her kan sokkel umiddelbart ikke besigtiges pga. beplantning - tilsyneladende er der ingen afskalninger. Se billede 13 - 14	De gamle huse m. bindingsværk/stråtag, her er særligt den nederste del af muren samt soklen udsat for fugtpåvirkning. Afvanding sker direkte til terræn (ingen tagrender). Ligeledes må man påregne opstigende grundfugt - der er ingen fugtspærre i soklen. Det vil uvægerligt kræve til stadighed løbende vedligeholdelse. Det er hovedsagligt sokkel mod vest der ses med skader, det må tilskrives at denne side er mest udsat for vejrpåvirkning. I den sydlige ende af bygning ses terræn at ligge højt i forhold til sokkel, dette er medvirkende til en øget fugtpåvirkning! Det ses ofte at soklen på de gamle huse er repareret/genoppudset med en cementbaseret mørtel. Det er uhensigtsmæssigt at benytte cementbaseret mørtel - årsag til at man ofte ser det gjort, er formentligt ukendskab til de gamle konstruktioner/materialer (FT oplyser at han også selv, har foretaget reparation på soklen med cementbaseret mørtel). Se vedlagte pdf - udførelse af sokkelpuds af Søren Vadstrup. Tilstandsrapport: Se 1.2

"

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 27/6 2012. Afvisningen blev begrundet med, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb ikke var opfyldt.

Klagerne modtog den 4/7 2012 fra et murerfirma tilbud på nedbankning af gammel sokkel og oppudsning af sokkel i hydraulisk kalkmørtel. Tilbudsprisen udgjorde i alt 38.012,50 kr. inkl. moms.

Klagerne rettede herefter bl.a. henvendelse til en teknisk rådgiver, som anførte følgende i mail af 5/7 2012:

"Efter at have læst forsikringsselskabets vurdering er min kommentar følgende:

- Ejendommen er opført i 1825 på Syldsten. Syldsten er aldrig fuget/ pudset med cementprodukter, da cementen ikke er diffusionsåben. Derimod er Syldsten fuget med en hydraulisk kalk, som gør at opstigende fugt i soklen fordamper i fugerne, og dermed ikke stiger op i murværket, som ses flere steder.

- Det er derfor vigtigt at et sådan hus ikke vedligeholdes med cementprodukter, men derimod med NHL mørtler og kalk, så husets naturlige åndbarhed bevares.

- Eftersom forsikringsselskabet vurderer at dette ikke skal dækkes, synes jeg at sagen skal revurderes, da den tidligere ejer har udbedret skaderne, og gjort det værste, værre.
Nu ved man hvilke skader cementen medfører på bygninger, og det er ikke for nylig dette er opdaget. I 1970erne blev man bevidst om de følgeskader cementen bar med sig. Derfor skal man ikke fortsætte med at bruge cement til renovering/ restaurering af ældre ejendomme.

- Jeg kan forstå at I selv også har repareret soklen med cement. Det er jo ikke forkert, eftersom det er cementprodukt soklen er afleveret med.

Håber dette er svar nok, ellers er du altid velkommen til at kontakte mig!"

På grund af klagernes utilfredshed med selskabets afgørelse fulgte der herefter yderligere korrespondance mellem klagerne og selskabet.

Ved brev af 18/9 2012 til klagerne fastholdt selskabet sit tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Afvisningen blev også i dette brev begrundet med, at forholdet ikke opfyldte skadebegrebet. Selskabet henviste desuden til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klagerne var fortsat utilfredse med afgørelsen og antog derfor advokat, som ved brev af 11/10 2012 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet fastholdt på ny afgørelsen ved brev af 14/11 2012 til klagernes advokat.

Den 17/12 2012 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt anvendelsen af cementbaseret mørtel på ejendommens sokkel og stolpeender er en fejlkonstruktion.

..., bygningsrådgiver fra Center for Bygningsbevaring ... har overfor mine klienter nævnt, at allerede i 1600-tallet vidste man, at cementbaseret mørtel kunne skade sokkel og stolpeender.

5. 83.744

Jeg vedlægger i den forbindelse kopi af korrespondancen mellem parterne. Det er således min opfattelse, at det afgørende tema i sagen er, hvorvidt det på noget tidspunkt har været i overensstemmelse med sædvanlig og gængs byggeviden at anvende cementholdig mørtel, og om det har været almindeligt at anvende cementbaseret mørtel.

Det er således klagers opfattelse, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at klager har krav på forsikringsdækning af udgifterne til at få dette udbedret.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet anerkender dækningspligten og eventuelt tillige anerkender at betale min klient erstatning i henhold til det indhentede tilbud på arbejdet på kr. 38.012 50, som vedlægges. Det skal dog understreges, at det vedlagte tilbud kun omhandler rent murerarbejde og ikke materiale og eventuelt tømrerarbejde, og at opgravning langs soklen med bobcat ikke er med i tilbuddet fra murermesteren."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 9/1 2013 bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Vores kunder anmelder næsten 10 år efter overtagelsen, at soklen på deres bindingsværkshus fra 1825 smuldrer, og at bjælkeenderne på bindingsværket nedbrydes.

Begge forhold var anmærket i tilstandsrapporten med K2 anmærkninger.

Klager mener, at soklen er fejlkonstrueret, fordi den er pudset med cementholdig mørtel.

Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at et bindingsværkshus fra 1825 altid vil være fugtpåvirket (syltstensfundament, manglende fugtspærre, manglende afvanding af tag osv). Dette medfører løbende vedligeholdelse af facader og sokkel.

Soklen er af sælger blevet pudset med cementholdig mørtel. Klager har også selv i sin 9 årige ejertid repareret soklen med cementholdig puds.

I forbindelse med reparation af soklen er klager blevet anbefalet at foretage vedligeholdelsen nedbanke den gamle sokkel og oppudse soklen med hydraulisk kalkmørtel (se det af klager fremlaget tilbud). Det er et fint tiltag til forbedring/vedligeholdelse af huset. Uanset hvad type mørtel der bruges, vil en sokkel altid skulle vedligeholdes, idet man vil opleve revner og pudsafskalninger som følge af vind og vejr, og at de gamle konstruktioner står og arbejder.

Det er ikke en fejlkonstruktion at pudse en sokkel eller foretage pudsreparationer af sokler på gamle huse med cementholdig mørtel. Det har været helt sædvanligt at bruge cementholdig mørtel - se artiklen fra Skandinavisk Jura-Kalk A/S (bilag ...), der betegner tiden fra århundredeskiftet til 70'erne som 'Cementalderen'.

Som så mange andre byggeforhold, har man erfaringsmæssigt fundet ud af, at brug af nye byggematerialer ikke altid er ideelt på gamle huse, og da nyt og gammelt ikke arbejder optimalt sammen. Det gælder f.eks. cementholdig mørtel, forsatsvægge og plastikmaling brugt i gamle huse. Det gør det imidlertid ikke til fejlkonstruktioner - man vil se masser af reparationer foretaget med cementholdig mørtel stadig - både af husejere selv og af håndværkere.

6. 83.744

Klagers egne foretagne pudsreparationer med cementholdig mørtel, vil heller ikke være en 'fejl' - og ville ingen konsekvenser have haft ved et evt. salg.

Den ny-oppudsning af soklen som klager ønsker foretaget er en del af den almindelige vedligeholdelse af huset, og ikke en skade, som ejerskifteforsikringen skal erstatte.

Klagen bør afvises."

Hertil har klagernes advokat i brev af 31/1 2013 til nævnet bemærket:

"Det præciseres, at der ... i det store hele er enighed om de faktiske forhold i sagen.

Det bemærkes imidlertid, at selskabets afvisning baserer sig på besigtigelseskonsulentens oplysninger og vurderinger af, hvad der har været sædvanligt, og hvad der kan konstituere en fejlkonstruktion.

Disse temaer er sagens kerne, og selskabets oplysninger herom bestrides.

Det helt afgørende tema i sagen er således som beskrevet i klagen, nemlig hvorvidt det på noget tidspunkt har været i overensstemmelse med sædvanlig og gængs byggeviden at anvende cementholdig mørtel, og om det har været almindeligt at anvende cementbaseret mørtel.

Klager har i den forbindelse indhentet oplysninger hos Center for Bygningsbevaring ..., der klart nævner, at man allerede i 1600-tallet vidste, at cementbaseret mørtel kunne skade sokkel og stolpeender. Materialet herfra er vedlagt klagen.

Det er således klagers opfattelse, at Ankenævnet så vidt muligt bør undersøge, hvorvidt det på noget tidspunkt har været i overensstemmelse med sædvanlig og gængs byggeviden at anvende cementholdig mørtel, og om det har været almindelig at anvende cementbaseret mørtel.

I benægtende fald bør min klient få medhold i sagen."

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

...
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold går ud over, hvad klagerne på overtagelsestidspunktet havde grund til at forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og karakter samt det, der i øvrigt er anført i tilstandsrapporten. På det foreliggende grundlag findes forholdet herefter ikke at udgøre en dækningsberettigende aktuel skade i basisforsikringens forstand. Det findes heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Efter det oplyste finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Det, som klagerne og deres advokat i øvrigt har anført, kan efter nævnets opfattelse ikke føre til et andet resultat.

8. 83.744

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen