914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 81.710:

xxxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets sokkel. Det er klagernes opfattelse, at hele husets sokkel ikke er ført tilstrækkeligt dybt ned under terræn, og at dette forhold har medført fugtproblemer og revnedannelser i huset.

Selskabet har dækket klagernes udgifter til en understøbning af soklen ved husets spisestue. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for yderligere understøbninger med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skader. Det er endvidere selskabets opfattelse, at den nuværende sokkels konstruktion ikke er i strid med bygningsreglementet fra 1966.

Den forsikrede ejendom er fra 1969. Forsikringen trådte i kraft den 6/2 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/1 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel. Note: Revnerne er overfladerevner, som kan medføre løs sokkelpuds og vurderes uden be-

2. 81.710

tydning for bygningens stabilitet.

K3 Sokkel har revnedannelse mod syd-vest-nord med videre forløb op i murværk.
Note: Revner vurderes ikke at være stabile og der er risiko for fugtindtrængning, der kan give følgeskader."

I klageskema af 28/11 2011 har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi konstaterede den 10. maj 2011, under renovering/nyanlæggelse af terrasse, at vores sokkel på huset er mindre end de lovpligtige 90 cm. Nogle steder er den 35 cm - og over det meste af huset er soklen 60-70 cm dyb. Skaden godkendes ikke af taksatoren, kun på det stykke af huset, hvor soklen er 35 cm dyb.

Vigtigheden af skaden, mener vi er stor, da den kan have stor sammenhæng med en omfattende fugtskade, vi havde i sommeren 2010. Årsagen til den skade bygger kun på formodninger - og ingen endelig konklusion hvor sokkeldybden ikke nævnes. Vi mener det er en væsentlig fejl i konstruktionen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ..
* Ny besigtigelse af anden taksator
* Understøbning af nuværende sokkel, så soklen kommer ned i lovpligtig niveau dvs. min 90 cm's dybde."

Dertil har selskabet i brev af 21/12 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"I anmeldelse dateret 25. april 2011, oplyste vores kunde, at soklen på hans hus visse steder var fundet at have en dybde under jorden på henholdsvis 30 cm, 60 cm og 70 cm. Vores kunde ønskede en besigtigelse hurtigst muligt.

Denne besigtigelse blev foretaget den 10. maj 2011 og resulterede i vores konsulents brev af 11. maj 2011 til vor s kunde.

I dette brev oplyser vores konsulent bl.a., at huset ikke ses at have problemer med sætning og at der ikke ses åbne revner i fundamentet.

Imidlertid er der dele af fundamentet på ejendommens sydside, der ikke lever op til det dagældende bygningsreglement af 1966, hvorefter fundament skal føres til frostfri dybde, hvilket sættes til 90 cm under jord.

På denne baggrund tilbyder vores konsulent at selskabet afholder omkostninger på kr. 15.000 excl. moms, til yderligere fundering af ejendommens sydside, for derved at opfylde dagældende bygningsreglement.
…
Vores kunde har bevisbyrden for, at bygningens fundament ikke er opført efter de byggeregler, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1969.

Vores konsulent har ved sin besigtigelse ved selvsyn konstateret, at kun fundamentet på bygningens sydside ikke levede op til de daværende krav.

Som konsekvens af dette, og da policen er tegnet med udvidet dækning, er der tilbudt et beløb til vores kunde, der ville bringe bygningen i overensstemmelse med daværende krav.

Vores kunde har hverken sandsynliggjort eller dokumenteret, at yderlige dele af bygningens fundament ikke lever op til dagældende byggekrav.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 9.1, hvorfor der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold, ligesom overfladerevner nævnt i tilstandsrapporten ikke har udviklet sig.

Endelig må vi fastholde, at en eventuel terrænregulering mod sokkel, skal ske udenfor bygningen og dermed ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, der kun omfatter bygninger på ejendommen, jf. pkt. 8 i betingelserne."

Vedlagt brev af 12/1 2012 til nævnet har klagerne fremsendt en geoteknisk undersøgelsesrapport af 6/9 2011 samt en udtalelse fra klagernes murermester, som angiveligt ikke tidligere har været forelagt selskabet. Af undersøgelsesrapportens bygningstegning fremgår bl.a., at der er udtaget 4 prøveboringer af jordbundsforholdene ved husets sokkel - 2 ved opholdsstuen og 2 ved spisestuen. Af rapporten, der er udarbejdet af en rådgivende ingeniør, fremgår endvidere bl.a.:

"**5.0 Funderingsforhold**
Der er i udførte udgravninger konstateret, at funderingsdybden er varierende stedvis fra 0,65 m under eksisterende terræn og således ikke udført til normal frostfri dybde svarende til 0,9 m u.t. Fundamenterne er stedvis funderet på et mindre fyldlag.

6.0 Konklusion
De i boringerne trufne jordbunds- og grundvandsforhold betegnes som ret ensartede uden indikationer, der giver anledning til indvendige fugtproblemer, såfremt gulvkonstruktioner er udført med kapillarbrydende lag og vægge med fugtspærre i henhold til gældende forskrifter.

Med de målte styrker i intakte aflejringer er der ingen bæreevnemæssige problemer.

Årsagen til opståede revner i facademur tillægges spændinger, der er opstået på grund af mindre differenssætninger på grund af stedvis fundering på mindre fyldlag og stedvis utilstrækkelig funderingsdybde i forhold til normal frostfri dybde."

Af murermesterens udtalelse af 12/1 2012 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af 4 stk. prøveopgravninger på udvendig side af sokkel under facademur, incl. side mod syd, kunne det konstateres at ingen af de 4 steder var soklen ført til en dybde af 90 cm. under eksisterende terræn."

Af klagernes brev af 12/1 2012 til nævnet fremgår bl.a.:

"Alm. Brands påstand, om at der ikke forefindes åbne revner passer ikke. Revnerne er stadig aktive, og forløber op i murværket (dog nævnt i tilstandsrapporten). Til understøttelse af vores teori om fugt- og sætningsskader gjorde vi brug af rådgivende ingeniører ... I deres rapport på

baggrund af boringer og besigtigelse af soklen, konkluderer de tydeligt at revnerne bl.a. skyldes utilstrækkelig funderingsdybde (bilag …)

På baggrund af ejerskifteforsikringens ordlyd punkt 9, stk. 1, sammenholdt med konklusionen fra [rådgivende ingeniørs] undersøgelse, samt bemærkning fra Murermester … (bilag …), bekræftes vores påstand om at de fysiske forhold på soklen medfører skade i form at bl.a. sætningsskader. Soklen arbejder stadig, Alm. Brand påstår det modsatte.

Da vi står med bevisbyrden, fandt vi det naturligt at aftale nyt møde med taksator, hvilket de afslog. Derfor har vi på anden vis fremskaffet billedmateriale (bilag …), samt sagkyndige vurderinger og udtalelser (bilag …), som alle bekræfter vores påstand.

Ud fra billedet (bilag …) fremgår det tydeligt at huset, står på samme terrænniveau som i 1969 ved opførelsen af huset. Det ses at terrassen samt flisebelægningen ved bagdøren er lagt, en belægning som den dag i dag, stadig ligger. Hermed mener vi at kunne bevise, at den høje blotlagte sokkel (meget mere end de 15 cm.), er gældende ved husets opførelse og stadig er det.
…
Så vidt vi har kunnet finde frem til via opslag og byggetekniske rådgivere, har det været reglen tilbage til i hvert fald 1954, hvorfra bilag … stammer, at sokkeldybden skulle være i frostfridybde, svarende til min. 90 cm., samt til bæredygtig bund. Dette er ikke opfyldt omkring huset."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 3/5 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Taksator oplyser efter sin supplerende besigtigelse, at den geotekniske rapport (klagers bilag …) viser normale funderingsforhold på almindeligt moræneler. Der henvises til rapportens pkt. 6, 2. afsnit, hvoraf det fremgår, at der ikke er bæreevnemæssige problemer. Videre anføres det samme sted i 3. afsnit, at årsagen til de opståede revner i facademur er spændinger opstået på grund af mindre differenssætninger grundet stedvis fundering på mindre fyldlag og stedvis utilstrækkelig funderingsdybde i forhold til normal frostfri dybde.

Differenssætninger er typisk og normalt forekommende som mindre sætninger opstået umiddelbart efter opførelsen af bygningen grundet materialesvind og restsætninger efter byggeriet. Der er altså ikke tale om sætningsmæssige problemer ved bygningen på nuværende tidspunkt og ingen indikationer af, at dette skulle blive tilfældet i fremtiden.

Det er derfor ikke korrekt, når klagerne i skrivelsen af 16. januar d.å. til nævnet anfører, at den geotekniske rapport og erklæringen fra murermesteren understøtter klagernes synspunkt om, at soklen medfører sætningsskader, og at soklen fortsat 'arbejder'.

Havde det været korrekt, bemærkes det for god ordens skyld, at revnerne er anført i tilstandsrapporten med karakteren K3 og en note om, at de ikke af den bygningssagkyndige er vurderet at være stabile. Der ville derfor være tale om forhold, som var behørigt anført i tilstandsrapporten. Henset til den geotekniske rapport har det dog altså vist sig, at revnerne må antages at være stabile.

Selskabet har dækket partiel understøbning af soklen ved boringen B3, som er markeret på klagers bilag 3 og på den bygningstegning, som klager har fremlagt. Årsagen til at det på dette sted er anerkendt at dække understøbning er, at det ved opgravning i forbindelse med lægning af terrasse er dokumenteret, at der på dette sted var funderet på sætningsgivende

jord. Som anført er det ikke ved den geotekniske rapport dokumenteret, at der efter den dækkede partielle understøbning er yderligere bæreevnemæssige problemer.

Som **bilag ...** vedlægges fakturaen vedrørende den partielle understøbning, som selskabet har betalt med fradrag af selvrisikoen.

Klager anfører i sin oprindelige klage, at sokkelhøjden/funderingen kan være årsag til en tidligere fugtskade. Dette understøttes imidlertid ikke af den geotekniske rapport hvor det i pkt. 6, 1. afsnit, anføres, at jordbunds- og grundvandsforhold er uden indikationer, der giver anledning til indvendige fugtproblemer, såfremt gulvkonstruktioner er udført med kapillarbrydende lag og vægge med fugtspærre i henhold til gældende forskrifter. Der er i sagen ingen indikationer af, at gulvkonstruktionerne ikke skulle være udført i overensstemmelse med gældende regler.

Der er således efter selskabets opfattelse ikke konstateret dækningsberettigende forhold i form af skade eller nærliggende risiko for skade ved ejendommen ud over det allerede af selskabet betalte. Tværtimod understøtter den geotekniske rapport, at der hverken er skader eller nærliggende risiko for skade som følge af funderingen, som den er på ejendommen på nuværende tidspunkt. En eventuel tidligere nærliggende risiko for skade er elimineret med den af selskabet betalte understøbning.

FORSIKRINGSBETINGELSERNES AFSNIT 3 - ER DER EN DÆKNINGSBERETTIGENDE ULOVLIGHED ?

Spørgsmålet er herefter, om det er dokumenteret, at funderingen udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2

Det er ikke tilfældet.

Det fremgår af pkt. 5 i den geotekniske rapport, at der stedvis er utilstrækkelig funderingsdybde i forhold til normal frostfri dybde, som er 90 cm.

Det anføres altså helt korrekt i rapporten, at 90 cm normalt anses som tilstrækkelig funderingsdybde.

På tidspunktet for bygningens opførelse var bygningsreglementet fra 1966 (BR 66) gældende. Det relevante pkt. i BR 66 er pkt. 5.3.1 som refereret i selskabets skrivelse af 11. maj 2011, selskabets bilag 5. Som **bilag ...** vedlægges det pågældende punkt i BR 66.

Det fremgår, at fundamenter skal føres til frostfri dybde. Det fremgår også af bestemmelsen, at når ikke særlige jordbundsforhold eller klimatiske forhold begrunder en større dybde, kan 90 cm under færdigt terræn anses som frostfri dybde.

Efter selskabets opfattelse skal reglementet fortolkes således, at der er et krav om fundering til frostfri dybde, hvilket harmonerer med det citerede fra pkt. 5 i den geotekniske rapport. Det i reglementet anførte om fundering i en dybe på 90 cm skal efter selskabets opfattelse ikke fortolkes som et ubetinget krav om fundering i denne dybde, jf. ordet 'kan'. Der kan være behov for fundering i både en mindre dybde og en større dybde end 90 cm. Dette afhænger af en konkret vurdering af, hvad der er frostfri dybde ved den enkelte byggeri.

For god ordens skyld bemærkes, at det i det nugældende bygningsreglement fra 2010 (BR 2010) anføres i pkt. 4.1.3, at fundering skal ske til frostsikker dybde og på bæredygtig bund

eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden. Som bilag … vedlægges det relevante uddrag af BR 2010. Henset til indholdet af den geotekniske rapport er der således heller ikke grundlag for at antage, at funderingen på ejendommen er ulovlig efter de nugældende regler. Endvidere understøtter formuleringen af det nugældende bygningsreglement efter selskabets opfattelse den fortolkning, som selskabet anlægger af BR 1966, nemlig at de i BR 66 nævnte 90 cm alene skal opfattes som en norm og ikke et ubetinget krav. Dette harmonerer også med formuleringen i den geotekniske rapport, hvorefter 90 cm normalt anses som frostfri dybde.

Det anføres i indledningen til ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at ulovlighedsdækningen omfatter bygningens lovlighed i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement. Det anføres videre, at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Klagerne har ikke søgt dispensation hos myndighederne. Det er der efter selskabets opfattelse heller ingen anledning til, da der ikke foreligger et ulovligt forhold, i og med at bygningen nu overalt er funderet til frostfri dybde. Uagtet at det er hypotetisk bemærkes, at en sådan dispensation i givet fald måtte antages at ville blive givet henset til indholdet af den geotekniske rapport.

Det bemærkes dog, at såfremt nævnet måtte nå frem til, at der foreligger en ulovlighed, er det en dækningsbetingelse, at der ikke kan opnås dispensation, hvilket også i henhold til nævnets faste praksis indebærer, at der ikke kan opnås dækning, uden at der er søgt dispensation.

Endelig bemærkes for god ordens skyld, at hvis der rent faktisk forelå en ulovlighed ved fundamentet, så skulle erstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 18.2 opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelsprisen, som den ulovlige bygningsindretning, her i givet fald fundamentet, ville have medført, såfremt den var kendt på handelstidspunktet. Henset til indholdet af den geotekniske rapport er der ingen grund til at antage, at en eventuel ulovlighed ville have medført en sådan nedsættelse i handelsprisen.

Det er tidligere anført af selskabet, at hvis klager fylder op med jord ved soklen, så vil fundamentet alle steder være 90 cm under terræn. Omfanget af opfyldningen skal være således, at terrænet alle steder er 15 cm under soklens overkant. I lyset af det anførte er der ingen grund til at foretage denne opfyldning, men det er selvsagt en mulighed som klager kan benytte."

Heroverfor har klagerne i brev af 9/6 2012 til nævnet bl.a. påpeget:

"… sandheden er den, hvilket taksatoren er fuldt ud bevidst om, at de i tilstandsrapporten omtalte revner er forsøgt udbedret hele 2 gange efter bogens a,b,c med bla jern. Alligevel mangler huset sokkelstabilitet, og revnerne fremkommer igen og igen. Iflg. samtaler og rådgivning vil det til evig tid skabe problemer, idet soklen er knækket over og dermed ikke stabil overhovedet. At taksatoren tidligere omtaler det som svindrevner er direkte mangel på bedre viden, siger vi og også folk med den rette ekspertise. Utroligt, at man bare kan afvise murermester … erklæring om sokkeldybden/stabiliteten (bilag i tidligere brev), ved blot at sige, at soklen ikke arbejder, når man kan se det [med] det blotte øje. Samtidig modsiger forsikringen her sig selv, idet der i tilstandsrapporten netop står, at revnerne IKKE vurderes at være stabile. At huset på ingen måde er stabilt, ses også tydeligt på billederne (bilag …), som blev taget i forbindelse med renoveringen at huset. Der ses en tydelig revne i gulvet i stuen, som igen iflg fagfolk, er resultatet af manglende sokkel på huset.

Det skal siges, at vi uden forsikringens viden har fået foretaget nogle nye udgravninger langs soklen, og som bilag … viser, så var der heller ikke her fuld sokkeldybde ved stuens gavl. Igen et af de rum der var angrebet af fugt i 2010. Som tidligere nævnt har vi ikke megen fidus til den af forsikringen betalte fugtrapport, eftersom den kun beror på boringer gennem gulvet og derudfra ren teori. Der var ikke nogen opfølgning af sagen, da gulvene var gravet op senere. I henhold til vvs'erens udtalelse så tror han ikke det fjerneste på, at fugten fra den tidligere skade i badeværelset flere år tidligere, har været i rørkanalerne i op til flere år, uden at være tørret ud. Desuden var der INTET tegn på rust eller lignende på rørene, hvilket der burde have været efter så lang tid i fugtige omgivelser. Derfor sætter vi stort spørgsmålstegn overfor fugtrapporten, som ikke er fyldestgørende nok, da den ikke har fulgt sagen til dørs og kun beror på formodninger og ikke facts. Det betyder, at fagfolkene bestående af mureren …, vvs'eren … samt teknologisk institut har ret i deres formodning. Nemlig at fugten hovedsagelig stammer fra den manglende dybde på soklen. Det vil også forklare, hvorfor selv samme taksator (… som også havde den første sag), ikke kunne finde årsagen til fugten. Han kiggede udelukkende på rørene, som jo INTET fejlede. Rent faktisk afviste han dengang sagen, som dog blev genoptaget, da vi kunne bevise kæmpe fugtplamager. Fugtens placering i rummene, havde, som det tydeligt ses på bilagene … intet tilfældes med de rørkanaler, der senere ubegrundet fik skylden. Soklen bærer skylden, OG FORSIKRINGEN VED DET. Sagen er faktisk den, at kort efter husovertagelsen i 2007, retter vi henvendelse til forsikringen pga fugtproblemer. Dengang blev gulvene ordnet af murermester … (bilag …). I samme omgang finder vi rørskaden på badeværelset, og det mener forsikringen så nu skulle give sig til udtryk i fugtproblemerne hele 3 år senere.
…
Diskussionen om hvorvidt 90 cm er den frostfrie dybde, er efter vores mening ganske ligetil. Alle fundne kilder, hvor nogle få er vist ovenfor, fastslår, at det er 90 cm, der er den endegyldige frostfrie dybde. At forsikringen så tolker, som de selv lyster, er ikke noget nyt. Nu siger de pludselig, at det ikke er et ubetinget krav at føre soklen til 90 cm, hvilket er noget vrøvl. Hvorfor betalte de så for understøbningen (deres eget bilag … fra brevet af 3 maj 2012) ved terrassen, hvis det ikke var nødvendigt??? Ordlyden er sådan: Soklen skal i frostfri dybde, altså 90 cm, og til bæredygtig bund. Det betyder iflg teknologisk institut, at soklen min. skal 90 cm ned under terræn, og i tilfælde af en ikke-bære-dygtig bund, skal den endnu længere ned.
…
...Dvs at soklen i vores tilfælde min. skal 90 cm under terræn. Det er den ikke, og netop derfor er der overhængende risiko for tilbagevendende skader i form af revnedannelse og ikke mindst fugten, som vi allerede på nuværende tidspunkt har kæmpet med. I vores tilfælde er der heller givet tilladelse til lempelse i forhold til reglerne fra … kommunes side.

Hvis vi til slut skal konkludere noget kortfattet, så er det, at vi i 2007 købte et hus med en sokkel, som ikke var svarende tegningerne og det ansøgte. Sammenholdt med de kraftige beviser på fugt forårsaget af den manglende sokkeldybde og Alm. Brands manglende håndtering af flere omganges fugt og dertil 'ubrugelig' fugtrapport, mener vi, at vi er fuldt ud dækket af den hos Alm. Brand tegnede forsikring.

Dertil har selskabet i brev af 7/8 2012 til nævnet bl.a. oplyst:

"Klagers bilag … er alle fotos af den skade, som er dækket over ejerskifteforsikringen med kr. 30.537,10 med fradrag af selvrisiko. Klagers bilag … vedrører så vidt ses også denne udbedrede skade. Årsagen til de revnede og smuldrende gulve var, at der var anvendt for dårlig beton med for lidt bindemiddel. Revnerne i gulvene havde således intet med soklerne at gøre. Problemerne med revnerne og smuldringen var værst over rørkanalerne, hvor betonlaget var tyndest.

8. 81.710

I 2. afsnit på s. 1 i klagernes skrivelse henvises til en fugtrapport udarbejdet i forbindelse med den rørskade, som er betalt med kr. 632.125,56. Fugtrapporten med tilhørende plantegning med angivelse af de i rapporten omtalte rum vedlægges som bilag ... Anbefalingerne i fugtrapporten blev fulgt.

Umiddelbart undrer det, at klagerne nu inddrager denne skade i nærværende sag. Det er selskabets opfattelse, at nærværende sag er afstedkommet af, at klagerne i forbindelse med opgravning langs soklen i forbindelse med omlægning af terrassen konstaterede, at soklen partielt stod på sætningsgivende lag, hvilket som anført er udbedret og betalt af selskabet.

Den rørskade, som klagerne omtaler øverst på s. 2, er den rørskade, som Taksator … har behandlet, og som er udbedret for kr. 103.935,82. Det er korrekt, at [taksator] ikke kunne finde årsagen til fugten ud fra en visuel besigtigelse af det anmeldte uden destruktive indgreb. Årsagen blev dog konstateret ved en nærmere undersøgelse af rørinstallationen, som viste rørbrud i betonafløbsrør under badeværelsesgulvet. Udbedringen af skaden nødvendiggjorde ophugning af gulvene også i toilet og bryggers. Der er således heller ikke korrekt, når klagerne anfører, at rørene intet fejlede. …

Klagerne anfører i første afsnit på s. 2, at fugtens placering i rummene intet havde at gøre med rørkanalerne, som senere ubegrundet fik skylden. Klagerne sigter formentlig her til selskabets bilag …, hvor det af 'Konklusion/Løsningsforslag' på s. 3 fremgår, at den konstaterede fugt i huset kan henføres til den første rørskade, og at fugten kan være fordelt via varmerør. Selskabet har ingen grund til at tro, at denne formodning i fugtrapporten ikke skulle være korrekt. Som anført blev anbefalingerne i fugtrapporten fulgt, hvilket resulterede i, at gulvene i de i fugtrapporten nævnte blev gravet op, der blev foretaget behørig udtørring og der lagt nye gulve.

Klagerne anfører også i første afsnit på s. 2, at de havde fugtproblemer kort efter overtagelsen af ejendommen i 2007 og henviser til klagernes bilag …. Bilag … er den faktura, som er betalt over den første ejerskifteskade omtalt i bilag ... Som anført har bilag … intet med fugtproblemer at gøre, men derimod med dårlig beton. Problemerne med den dårlige beton var dog størst over rørkanalerne, hvor betonlaget var tyndest.

Efter selskabets opfattelse er der ikke aktuelt fugtproblemer på ejendommen. De er udbedret med udbedringen af rørskaderne, som var årsag til fugtproblemerne. Taksator … har ikke fået forevist fugt i forbindelse med sine besigtigelser i nærværende sag. Hvis klagerne er af den opfattelse, at der er aktuelle fugtproblemer på ejendommen, som kan relateres til forhold ved soklen, bør klagerne oplyse dette, hvorefter der vil blive foretaget endnu en besigtigelse, hvor der kan foretages en vurdering af, om eventuelle aktuelle fugtproblemer er forårsaget af forhold ved soklen."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i breve af 24/8, 11/9, 18/10,11/11 og 10/12 2012 og 4/1, 17/1, 25/1 og 6/2 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9. 81.710

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.

…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger.
…
19. Undtagelser

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke

19.1.
forhold der er oplyst i EDC-sundhedsattestens afsnit 5 (eller tilsvarende attest) eller andre forhold, der er oplyst i forbindelse med handelen, herunder tilstandsrapport, energimærkning m.v."

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at soklen mod vest, syd og nord er stedvis revnet med videre forløb op i murværk, og at revnerne ikke er stabile. Skaden har fået karakteren K3, kritisk skade. Det følger af de gengivne forsikringsbetingelser for basis- og for ulovlighedsdækningen, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten måtte være forberedt på, at problemerne med revnerne i soklen kunne være en følge af problematiske forhold ved soklens konstruktion og funderingsforhold. Nævnet finder derfor, at der på det foreliggende grundlag ikke er sandsynliggjort at foreligge sådant forhold ved bygningen, at det kan karakteriseres som en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens basisdækning eller ulovlighedsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson