Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89225:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader vedrørende forkert afslutning af grundmursplade/manglende skinne, løst sokkelpuds, fugt i kældervægge samt sætningsskader.

Selskabet har bl.a. henvist til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold, som opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet fået foretaget syn og skøn, og selskabet fastholder på baggrund af skønsrapporten sin afvisning af forsikringsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1978. Ejendommen har indbygget garage i kælderniveau. Klageren overtog ejendommen den 12/7 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/2 2015. Han har foretaget skadeanmeldelse den 24/7 2015.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **4. Fundament/sokler**

4.2 Sokkel	K1	På østgavl i nederste del over et trin er der mindre afskalning af puds.
	K2	Under trappen på facaden er der en sokkelvæg - hvor denne i flader har nogle tynde revner, er der yderst i den vandrette flade en revne, som er delvist fugtåben. Note: Der kan på sigt forventes afskalning/forøget revnedannelse.

…

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Under vinduet i garagen har væg en tynd revne i tidligere udbedring. Note: Revnedannelsen skønnes ikke specielt udviklende og nedbrydende.
	K1	I disponibelt rum sydøstligt er der i yderste hjørne boblet malerbehandling. Note: Der skønnes at være svag kondenserende fugt i et ikke specielt ventileret koldt hjørne.

…

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

…

	K1	I garagen er betonstøbt gulv i områder slidt med afskallet overflade.
7.2 Belægninger	K1	I disponibelt nordvestligt rum har gulvbelægning sprække ud mod vægge."

Af klagerens skadeanmeldelse af 24/7 2015 fremgår bl.a.:

"Fugtsikring er konstrueret forkert (udført forkert). Husets sokkel (sokkelpuds) lyder hul og afskaller ved kun let berøring. Der er endvidere flere steder huller i pudset. Murer … vurderer, det er forkert konstrueret nedløbpap/plastmembran (fugtsikring). Der mangler en skinne/fastgørelse på fugtspærren hele vejen rundt, og pappet er endvidere sat for højt, hvilket gør det umuligt at pudse soklen op."

Klageren har i mail af 27/7 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Tillæg til skade … (sokkel/mur):
Flere steder har huset sætningsskader. På østgavlen ses små revner i soklen udvendig, disse kan følges hele vejen ind i det disponible rum (dette var tildækket inde i kælderen på købstidspunktet). På vest gavlen ved teknikrummet kan det samme ses.

Garagen har en stor revne indvendig ved porten, igen var dette dækket af diverse redskaber på købstidspunktet.)

På nordsiden er der også en revne i soklen, som kan følges hele vejen ind i vaskerummet i kælderen (denne er tidligere forsøgt udbedret). Revnen er/var skjult af gardiner.

Der ses endvidere en stor mængde salpeter udtræk i hele teknikrummet (vest). Dette var igen godt skjult af blandt andet en fryser samt vvs installationer og div. poser.

Alle skaderne er alle opdaget efter gardiner, fryser, redskaber mm er blevet flyttet og fagmand har gennemgået soklen og undertegnede har gennemgået kælderen."

I brev af 7/9 2015 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> **"Vedr. skadesanmeldelse**
> Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:
> …
> Fugtsikring er konstrueret forkert.
> …
> Forholdet er besigtiget af taksator … den 14. august 2015.
> …
> I kiggede derudover på din fugtsikring udvendigt på soklen. Her fortalte du taksator, at dette var lavet dagen efter husets opførelse. Taksator så umiddelbart ingen tegn på sidevejrs indtrængning af fugt i ydervægge i kælderen. Men kun på indvendig kældervæg.
>
> Ifølge bygningsreglementet 1977 kap. 7 side 94 og frem skal en kældervæg sikres mod fugt og vandgennemtrængning, hvilket din kældervæg er blevet med den plast membran, der er påsat dagen efter byggeriet.
>
> Der er derfor ikke tale om et brud på bygningslovgivningen, men alene en uhensigtsmæssighed af producentanvisninger, hvilket vi ikke dækker. Tidshorisonten, hvori din kælder er forblevet tør, indikerer ligeledes, at bygningsreglementet i 1977 er opfyldt."

Af en udateret mail fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

> "Alternativt vil jeg bede dig stole på mig når jeg fortæller dig at din kælder er så sund og godt funderet som nogen anden kælder fra samme årgang, faktisk synes jeg den virkede væsentligt bedre end gennemsnittet og jeg har besigtiget rigtig mange kældre og behandlet rigtig mange fugtskader, funderingsskader og lign."

Klageren har i en udateret mail til taksator bl.a. anført:

> "Jeg har her opsamlet alle punkterne.
>
> **Punkt 1.**
> På østgavlen, vestgavlen og generelt store dele af huset, ses sokkelpudsafskalninger og skruk puds, samt puds der er dårlig udført og afsluttet over jordniveau. (Dette var generelt tildækket/skjult af ral/småsten el. værktøj da vi inspicerede huset på købstidspunktet.)
>
> **Punkt 2.**
> Flere steder har huset sætningsskader.
>
> 2.1. Revne i det disponible rum (øst) (har tidligere været udbedret). Revnen kan ses i den øverste blottede lecasten udvendig og er mellem 3,5mm og 5mm tyk.
>
> 2.2 Revne under vindue på østgavlen i garagen (benævnt med K1 i tilstandsrapporten), kan følges hele vejen ind i garagen. Denne skade har tidligere været udbedret, men er genopstået. Jævnført en lokal murer, skyldes dette formentlig at der førhen er fjernet jord fra kældervæggen for at etablere den nuværende trappe og det ændret jordtryk har fået en sætning til at opstå. Løsningen vil være at understøbe, da fundamentet med rimelig sikkerhed ikke stikker meget under jordniveau pga. bortgravningen af jord. Benævnelsen burde være K3/UN.

2.3. På vest gavlen ved teknikrummet kan der også ses en mindre sætningsskade, denne kan følges både ude og inde. Note: Denne er udbedret udvendig af undertegnede, men billede dokumentation foreligger.

2.4. På nordsiden er der en revne i soklen, som kan følges hele vejen ind i vaskerummet i kælderen (denne er tidligere forsøgt udbedret). Sætningen kan skyldes utæt rørføring, da der store mængder salpeter udtræk tæt på et nedløb placeret ved siden af revnen. Revnen er/var skjult af gardiner.

2.5. Garagen har en stor revne fra gulv til loft indvendig ved porten/vægsamlingen (Dette var dækket af diverse redskaber da vi inspicerede huset).

2.6. Gulvet i garagen er sunket mod østgavlen, der er tidligere blevet udført en skæv reparation af dette.

Punkt 3.
Der ses rimelig store mængder salpeter udtræk/løs maling/puds i hele teknikrummet(vest) samt i vaskerummet. Jævnfør punkt. 2.4 kan salpeterudtrækket i vaskerummet skyldes et utæt nedløb/kloak i vaskerummet."

Klageren har i et bilag til klageskemaet af 18/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Begrundelse for klage.
Følgende er udformet i samarbejde med Fagmand.

Det er fagmands vurdering, at skaderne på huset ikke modsvarer andre tilsvarende ejendomme opført i samme tidsrum, med samme byggeskik og udført i samme materialer. Ved inspektion af 70% af soklen fandtes store afskalningerne af sokkelpuds og sokkelpuds udført over jordniveau, samt skruk puds. Dette kan, om end i mindre grad end forestående tilfælde, være forventeligt på huse bygget før 1960, men ikke på huse udført jævnfør BR77 ... På øst gavlen mangler ca. 20% af sokkelpudset (se billede …), og der er direkte åbent for fugt indtrængning med nærliggende skade på sokkel eller eventuelt beboelse/kælder til følge. Det samme ses på vest fløjen (se [fotobilag]). Jævnfør fagmand, ses en sådan mængde afskalning og revner aldrig, eller stort set aldrig på huse med samme byggeskik og udført i samme materialer, i samme alder og stand.

Det er fagmands vurdering at den dårlige vedhæftning af puds, samt skruk puds med stor sikkerhed kan tilskrives forkert forankret drænplast. Drænplasten er udført for højt, samt uden forskreven skinne (se billede …). Dette medføre afskalninger af sokkelpuds, og muliggøre indtrængning af fugt med overhængende fare for nærliggende afledt skade på sokkelen og/eller beboelse/kælderen. I kælderens teknikrum ses der salpeterudtræk/løstsiddende maling. Disse afskalning kan forklares med fugt der slipper ned langs bagsiden det forkert udførte drænplast, grundet den manglende skinne. Ydermere er der nærliggende risiko for yderligere skade på soklen i form af øget revnedannelse i allerede eksisterende sætningsskader, med eventuelt alvorlig skader til følge. At flere tidligere udbedret sætningsskader er genopstået, underbygger yderligere dette argument.

Fagmand vurdere at det vil koste ca. 60.000kr at udbedre skaden på øst, nord samt vest gavlen. (Ompudse soklen og etablere skinne til drænpappet.)

Det er fagmands vurdering, at revnen under vindue på øst gavlen i garagen (benævnt med K1 i tilstandsrapporten), ikke er benævnt korrekt, og der er en nærliggende risiko for

yderligere evt. alvorlig skade som følge af denne skade. Skaden har tidligere været udbedret, men er genopstået (se bilag 3 for eksempel). Fagmand har gennemgået bygningstegningerne (se bilag 4) og konstateret at der er fjernet store mængder jord fra kældervæggene på øst og nordgavlen. Dette betyder manglende fundering på dele af nord og øst gavlen. At jord er fjernet fra gavlen kan yderligere bekræftes ved inspektion af sokkelpudset, der er udført i to tempi. Det er fagmands vurdering at skaden er benævnt forkert i tilstandsrapporten. Siden skaden er genopstået og der er manglende fundering af huset, burde skaden være benævnt K3/UN. Skaden bør endvidere udbedres, da der er nærliggende risiko for følgeskade/alvorlig følgeskade.

Udbedring af skaden skønnes af fagmand til at ligge på ca. 75.000kr**. Dog kan der forkomme store afvigelser da jordbundsforholdene mm. ikke er undersøgt. Det skønnes at der mangler 3-6 meters understøbning af soklen af 10.000kr pr meter. Fjernelse og genetablering af jord/trappe (15.000kr) samt udbedring af revnen med tentorstål og nyt puds (ca. 9.000kr).

Sætningsskaden i vaskerummet på nordgavlen er tidligere udbedret og er genopstået (se bilag 3). Revnen har en størrelse på ca. 2mm og er gennemgående. Der er en nærliggende sandsynlighed for følgeskader og/eller skaden vil forværres pga. sokkelpudsafskalninger og puds udført over jordniveau. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Der forefindes salpeter udtræk tæt på skaden der kan indikere et underliggende problem (se bilag 3), eller det kan hænge sammen med det forkert udførte drænplast/manglende sokkelpuds. Det vurderes at sætningsskaden, i bedste tilfælde, kan udbedres for 12.000kr. I værste tilfælde skal der understøbes hvorved prisen bliver ca. tre til seks gange større.

Det kan på nuværende tidspunkt ikke konstateres om de resterende skader* udgør en nærliggende risiko for følgeskade, eller om disse resterende skader skyldes andre skjulte fejl og mangler. Det kan derfor, på nuværende tidspunkt, være svært at gøre krav på erstatning for disse skader, da disse skader på nuværende tidspunkt næppe udgør, i ejerskifteforsikringsmæssig forstand, en skade.

Det samlede beløb for en rimelig udbedring af de, på nuværende tidspunkt, erstatningsberettigede skader skønnes (konservativt) til:
60.000 + 75.000 + 12.000 = 147.000kr.**

** Resterende skader herunder, men ikke begrænset til, revnen ved porten, skæve gulve i stuen, soveværelse, køkken samt skævt udbedret kældergulv.*
*** Der kan forekomme merudgifter til yderligere undersøgelse samt udbedringer."*

I brev af 12/4 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører uenighed om hvorvidt der foreligger en skade på baggrund af en drænplade monteret umiddelbart efter ejendommens opførelse.
…
Forholdet besigtiges den 14. august 2014 [2015] og taksator så umiddelbart ingen tegn på sidevejrs indtrængning af fugt i ydervægge i kælderen. Men kun på indvendig kældervæg.

Ifølge bygningsreglementet 1977 kap. 7 side 94 og frem skal en kældervæg sikres mod fugt og vandgennemtrængning, hvilket kældervæggen er blevet med den plast membran, der iflg. klager er påsat dagen efter byggeriet.

Der er derfor ikke tale om et brud på bygningslovgivningen, men alene en uhensigtsmæssighed af producentanvisninger, hvilket ikke er dækningsberettigende jf. betingelserne pkt. 16 [udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger] …
…
Tidshorisonten, hvori kælderen er forblevet tør, indikerer ligeledes, at bygningsreglementet i 1977 er opfyldt.

Den 9. september modtages indsigelse fra klager, hvori det gøres gældende, at sagen ikke omhandler selve fugtsikringen, men at soklen ikke kan pudses op uden afskalninger, således at denne er udsat for øget slid og ælde. Det gøres endvidere gældende at der er tale om en grundlæggende konstruktionsfejl, der har afledte skader (puds afskalning rundt om hele huset), hvorfor man anser skadedefinitionen for værende opfyldt.

Den 14. september 2016 [2015] besvares det i indsigelsen anførte. Herunder at bygningsreglementet kapitel 7 side 94 vurderes at være opfyldt, ud fra kælderens nuværende stand, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Om hvorvidt der foreligger en nærliggende risiko for skade afgøres dette til dels ud fra den tidshorisont, hvori bygningen har bevaret sin relativt tørre kælder, uden fugtskader på ydervægge der adskiller sig i nævneværdigt omfang fra tilsvarende bygninger af samme alder. Bygningen har stået som i dag siden opførelsen, eller det vil sige siden opførelsen minus én dag.

Kælderen fremstår flot og sund, netop på grund af den udførte fugtspærre.

At soklen ikke kan pudses uden at revne må henføres til forsikringstagers individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen jf. betingelsernes pkt. 4 afsnit 11: …
…
Hermed forstås at en ændring af bygningen eller bygningsdele ikke er dækket idet ejerskifteforsikringen alene dækker skader der var til stede ved overtagelsen.

Det faktum at man ikke kan ændre soklen med nyt pudslag er dermed ikke en omfattet begivenhed. Klagers sagsfremstilling og begrundelse for klage overfor nævnet udløser følgende bemærkninger: Billeder af soklen (bilag J) viser at der ikke er tale om defekt sokkelpuds i det omfang klager beskriver.

Der er derimod ikke sokkelpuds bag drænplade.

Drænpladen blev efter klagers eget udsagn monteret allerede dagen efter at huset stod færdigt idet bygherre indså at bygningen ikke opfyldte BR77 da der var vand gennemtrængning i kælder. Der har ikke siden været problemer med vand indtrængning.

Der blev derfor monteret denne drænplade. Drænpladen har fungeret perfekt og der ses IKKE skader på kælder symptomatisk med at der skulle være tale om en ejendom i bevægelse.

Der er mindre sætningsskader symptomatisk med husets alder og som vurderes at være i ro.

Der er mindre områder med kondens, hvor stillestående luft møder eller har mødt kold kældervæg, hvorfor vægmaling kan 'boble' lidt.

Det må understreges at drænpladen har fungeret perfekt siden husets opførelse, hvorfor der ikke ses nærliggende risiko for at manglende sokkelpuds bag en drænplade skal udgøre en skade.

Der er ligeledes heller ikke skader på kælderens vægge der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendomme fra samme tid og med samme byggeskik.

Vi ser ikke grundlag for at klandre den bygningssagkyndige eller dennes rapport …, der må anses for værende lødig og korrekt beskriver de forhold, som er anført i rapporten. Det er dermed vores vurdering at det anmeldte forhold er blevet håndteret korrekt."

Hertil har klageren i mail af 9/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vigtigst og først og fremmest må det påpeges, at Gable Insurance … ikke forholder sig til den nuværende klage indsendt den 3/3-2016 ... Gable Insurance kommenterer udelukkende på den gamle og ikke senest opdateret klage samt kommunikationen heromkring. Det er vigtigt ikke at gå for dybt ind i denne gamle og uddateret klage. Vi vil dog knytte et par enkelte kommentere til denne, da den gamle klage er den historiske baggrund for den nuværende og faktiske version af klagen.
…
[D]et skrives at der ikke ses tegn på sidevejs indtrængning af fugt, hvilket ikke er rigtigt. Billederne indsendt i denne sag viser det modsatte. For en god ordens skyld er der i bilag 5a vedhæftet yderligere eksempel fra kælderydrevæggene.
…
Det helt grundlæggende argument fra Gable Insurance, som det fremgår af deres svar, er at forsikringen ikke dækker individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, og/eller at ejendommen modsvare andre ejendomme af samme alder og i samme stand.

Det er og har aldrig været med begrundelse i ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, visuelle årsager eller lignende at klagen er blevet indsendt. Da undertegnede ikke kender til juridiske teknikaliteter, eller er uddannet byggesagkyndig, har vi kun kunne anmelde det vi ser, samt det vi eventuelt har fået oplyst fra håndværkere. I et brev den 10/8 2015 (bilag 5b) får vi et svar fra [taksator], der tydeliggøre at Gable Insurance ikke ønsker at dække skaderne, og at vi må løfte bevisbyrden hvis de skal genoptage sagen.

Da vi hele tiden har haft på fornemmelsen 'at det er mere end et visuelt problem', kontaktede vi en fagmand samt rådførte os med en advokat. Begge kunne se at skaderne på huset ikke tilsvarede andre huse med samme byggeskik og udført i samme materialer, i samme alder og stand. Ydermere er der nærliggende risiko for yderligere skade på soklen i form af øget revnedannelse i allerede eksisterende sætningsskader, med eventuelt alvorlig skader til følge. Derfor genindsendes klagen den 3/3-2016 som før beskrevet i sagsfremstillingen. Det pointeres i denne genindsendelse at der er manglende fundering, at store mængder jord fjernet fra kældervæggene, og at sætningsskaderne netop er genopstået pga. dette. Skaden bliver igen afvise som før beskrevet, uden ønske om yderligere dokumentation, inspektion af huset mv.

> *'Vi fastholder afvisningen af dine anmeldte forhold og fastholder i den forbindelse at skaderne på dit hus modsvarer andre tilsvarende ejendomme opført i samme tidsrum, samme byggeskik og samme materialer.' – [Taksator], Marts 09, 2016 12:29:18*

Grundet gennemgangen af bygningstegninger (samt det efterudførte sokkelpudset), ved vi at der er manglende funderingen på nord og østsiden af huset. Sokkelpudset og bygningstegningerne viser tydeligt at der er fjernet store mængder jord fra nord og øst siden. Ydermere ved vi, jævnført tilstandsrapportens punkt 4.1 og 4.2, at huset ikke er efterfunderet. Dette gør at sætningsskaden på østgavlen er fremkommet igen, og at der er en nærliggende risiko for yderligere skade på soklen i form af øget revnedannelse i allerede eksisterende sætningsskader, med eventuelt alvorlig skader til følge. Vi ved at vandindtrængningen grundet manglende sokkelpuds, udgør en ekstra fare i forbindelse med sætningsskaderne. Jævnfør fagmand, ses sådanne skader stort set aldrig på huse med samme byggeskik og udført i samme materialer, i samme alder og stand, da netop funderingen og drænplast i langt de fleste tilfælde er udført korrekt.

Gable Insurance skriver … at 'Billeder af soklen (bilag j) viser at der ikke er tale om defekt sokkelpuds i det omfang klager beskriver'. For en god ordens skyld er der på bilag 5c vedlagt et billede, hvor et målebånd ved siden af eksemplet på østsiden viser at der sammenhængende manglende sokkelpuds på over to meter. Dette svare til 25% manglende sokkelpuds på et 8 meter bredt hus, hvilket er 5 % mere end det proklamerede. Hvis Gable Insurance grundlæggende set skulle betvivle fagmændenes udsagn, billedernes rigtighed, bygningstegningernes validitet eller tilstandsrapportens udsagn om fundering, har man og er altid velkommen til, ved selvsyn at inspicere og undersøge ejendommen."

Klageren har i mail af 27/5 2016 til nævnet bl.a. tilføjet:

"I forbindelse med inspektion af anden skade på huset D. 13/5-16, blev [taksator] gjort bekendt med at terrændækket (betondækket) i garagen (ved siden af sætningsrevnen og den manglende fundering på østgavlen) er sunket/revnet. Det meste af kældergulvet er sunket eller revnet i kanten samt andre steder. For en god ordens skyld, er et par billeder vedhæftet i denne tilføjelse. Ydermere er tidligere reparationer af gulvet revnet og eller blevet skruk. Fagmand har igen vurderet at dette er relateret til den manglende fundering, og at der er tale om en nærliggende risiko for skade hvis der ikke snarest sættes ind med en udbedring af det underliggende funderingsproblem. Skaden nedsætter ydermere bygningens værdi og/eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Grundet denne yderligere undersøgelse af funderingsproblemet vil udbedringsomkostningerne stige med yderligere 50 - 80.000kr. Da denne skade er direkte relateret til den manglende fundering (omhandler den samme skade) tilføjes den her til sagen. Grundet den yderligere undersøgelse af skaden øges estimatet for en udbedring (og dermed erstatningskravet) fra 147.000kr til (minimum) 197.000kr.*

I relation til svaret fra Husejernes forsikring, hvor i de skriver at der ikke ses tegn på sidevejs indtrængning af fugt, beviser billederne i det foregående svar det modsatte. Endvidere kan det nu tilføjes, at [taksator] D. 13/5-16 målte forøget fugt i flere kælderydrevægge, samt flere kælderindervægge. Dette er efterfølgende bekræftet af yderligere fugtmålinger af ydervæggene.

** Det må igen påpeges at der kan forekomme merudgifter til yderligere undersøgelse samt udbedringer."*

Selskabet har i mail af 1/6 2016 til nævnet bemærket:

> "Taksator har været forelagt klagers mail og kan ikke genkende fremstillingen, hvorfor vi ønsker at foretage syn og skøn på adressen. Vi kontakter klager herom."

Af skønsrapport af 2/9 2016, udarbejdet af en ingeniør, fremgår bl.a.:

> **"Fugtforhold**
> Fugtindholdet i vægge i kælder blev målt flere steder. Den typiske måling, foretaget hvor der ingen indikationer var at se på overfladen, viste et indhold af vand på under 2%, hvilket er det normale indhold i uorganiske materialer i vægge i kælderrum.
>
> Flere steder, se foto nr. 10, 11, 12 og 13, blev der lokalt på ydervægge målt et indhold af fugt på ca. 6%, hvilket er over ligevægtsgrænsen mellem luftens fugtighed og indholdet i det uorganiske materiale. Der er altså her tale om et fugttilskud, der ikke stammer fra luftens indhold af fugt.
>
> Da områderne med forhøjet fugtindhold primært blev konstateret på ydervægge retter mistanken sig mod fugtsikringen af disse.
>
> Kældervæggene er på ydersiden forsynet med grundmursplader. Sådanne plader skal sikre mod, at der kommer et vandtryk på ydersiden af kældervæggene.
>
> Under grundmurspladerne, i et niveau ca. 30 ca. under kældergulvet, placeres normalt et omfangsdræn, der dels optager det vand der løber ned på pladernes ydersider og dels det vand som måtte kondensere på pladernes indersider.
>
> En grundmursplade afsluttes normalt lige under terræn med en skinne, der lukker af for overfladevand og slagvand, der løber ned af facaden.
>
> I det aktuelle tilfælde er pladen imidlertid ikke afsluttet med en sådan skinne og pladen slutter over jordniveau. Det betyder dels, at den påførte puds på soklen ikke er stabil og dels, at der kan trænge overfladevand ned bag drænpladen. Se foto nr. 7 og 14.
>
> Ved gavlen mod øst blev der gravet ca. 50 cm ned under jordniveauet. Pladens tilstedeværelse kunne konstateres i dette niveau.
>
> Herudover kunne det konstateres, at der er anvendt leret fyldjord direkte mod pladen og ikke som normalt et vandgennemtrængeligt materiale som sand eller grus. Dette betyder, at der kan opstå lokale vandtryk mod pladen. Hvis der er skader i pladen, eller ikke tætte samlinger, kan der her trænge vand ind bag pladen.
>
> Det fremgår af de oprindelige tegninger, at der er lagt et omfangsdræn, hvorimod grundmurspladen ikke er omtalt.
>
> Det fremgår af snittegningen, at kældervægge er opført i 28 cm lecablokke, der er berappede og forsynet med 2 gange asfaltstrygning. Se foto nr. 17. Hverken berapning eller asfaltstrygning kunne imidlertid verificeres ved gennemgangen.
>
> Det fremgår af det modtagne skriftlige materiale i sagen, at den udvendige fugtsikring af kældervæggene er foretaget efter færdiggørelsen. Det betyder formentlig, at jorden omkring huset allerede har været placeret og er blevet genopgravet.

Med de konstaterede kvalitetsforhold ved afslutningen foroven på grundmurspladen og fyldjordens beskaffenhed, opstår der en vis skepsis om forholdene ved pladens underside, herunder drænforholdene.

Hvis der ikke har været gravet omhyggeligt op med håndkraft over drænrørene og efterfyldningen er sket med gennemtrængelige materialer, har drænets effektivitet været nedsat fra begyndelsen.

Funderingsforhold
Af foto nr. 2 fremgår, at der på en oprindelig tegning af huset er vist et spring i undersiden af fundamentet ved gavlen mod øst.

Som forholdene er i dag, er terrænet langs facaden mod nord imidlertid i samme niveau foran garageporten og helt hen til hushjørnet mod nordøst.

Der blev foretaget en mindre opgravning til en dybde af ca. 40 cm under terrænniveau ved hjørnet mod nordøst. Fra bunden af udgravningen stødtes en stålstang yderligere skråt ind under den kant der blev lokaliseret der. Foto nr. 3 viser udgravningen og foto nr. 4 længden og hældningen af den stålstang der blev presset ind under fundamentet indtil hård modstand.

På foto nr. 2 er vist, at underkant af fundamentet ved det nordøstlige hjørne har et spring og er i niveau med terrænet foran porten.

Det kan med sikkerhed konstateres at fundamentet ved hjørnet ligger dybere end 50 cm under terrænniveauet foran porten.

Om fundamentet er ført til frostfri dybde på 90 cm under terræn er ikke undersøgt, men der er ikke konstateret revner i det overliggende murværk.

Ej heller er der konstateret afvigelse på de vandrette flugter af liggefuger i murværket, hverken på gavlen mod øst eller på facaden mod nord.

Indvendig i garagen kunne der konstateres en mindre revne i kældervæggen mod øst ved vinduet. Se foto nr. 8 og 9. Samme forhold blev observeret ved et kældervindue mod nord. Disse revner tolkes til at være betinget af svind i materialet.

Funderingsforholdene anses derfor for at være stabile og huset uden differenssætninger. Husets alder taget i betragtning, skønnes der ikke at opstå nævneværdige sætninger af fundamenterne fremover.

Kældergulv
I kælderen kunne det i garagen konstateres, at overfladekvaliteten af betonpladen ikke er særlig høj. Dels er der foretaget en reparation langs facaden mod øst og dels er overfladen generelt ujævn og revnet. Se foto nr. 5 og 6. Udover disse synlige skavanker kunne der konstateres fraslag fra underlaget langs vægge. (Hul lyd ved bankning.)

Synlige revner mellem gulvplade og vægge i flere af kælderens rum tolkes til at have årsag i materialesvind i gulvpladen og der er ikke fundet tegn på sætninger af hverken vægge eller gulvplade.

Tilstandsrapport …
Tilstandsrapporten omtaler afskalninger og revner i sokkelpudsen under punkt 4.2. Herudover nævnes under punkt 5.2 revne i væg i garage og fugt i væg i disponibelt rum mod øst. Under punkt 7.1 beskrives kældergulvet i garagen som slidt og afskallet.

Disse bemærkninger forekommer relevante og er formentlig et udtryk for de forhold der var synlige på tidspunktet for gennemgangen. Der er gået ca. 1,5 år siden gennemgangen og der er siden foretaget undersøgelser og håndværksmæssige tiltag, der har synliggjort de i denne rapport behandlede forhold."

Selskabets advokat har i brev af 19/9 2016 til nævnet anført, at selskabet under henvisning til skønsmandens bemærkninger i skønsrapporten fortsat fastholder sin afvisning af forsikringsdækning i sagen.

Klageren har i brev af 29/9 2016 til nævnet herefter anført:

"På baggrund af yderligere syn og skøn holder vi fast i den originale begrundelse for klagen … formuleret i samarbejde med fagmænd ... Hovedpunkterne fra den originale klage opsummeres her og sammenholdes med syn og skøn. Det var og er vores fagmands vurdering, at skaderne på huset ikke modsvarer andre tilsvarende ejendomme opført i samme tidsrum, med samme byggeskik og udført i samme materialer. Ved inspektion af 70% af soklen fandtes store afskalningerne af sokkelpuds og sokkelpuds udført over jordniveau. Billederne samt udtagelser (s.4 fra syn og skøn) viser også disse afskalninger. Tilstandsrapporten nævner kun yderst minimalt pudsafskalning et enkelt sted …, og repræsentere derfor på ingen måde den faktiske situation.

Det blev af vores fagmand konstateret, at der er direkte åbent for fugtindtrængning med nærliggende skade på sokkel eller kælder til følge. Dette ses stort set aldrig på huse med samme byggeskik og udført i samme materialer i samme alder og stand. Det var også vores fagmands vurdering at den dårlige vedhæftning af puds, samt skruk puds med stor sikkerhed kan tilskrives forkert forankret drænplast. Drænplasten er udført for højt, samt uden forskreven skinne. Samme konklusion blev draget ved syn og skøn.
…
Ganske som proklameret i besvarelsen d. 9/5-16 samt d. 20/5-16 blev der under syn og skøn målt forøget fugt i ydervæggene, endog hovedsageligt i ydervæggene (s.5 fra syn og skøn). Det må her også nævnes at fugt, i ejerskiftemæssig forstand, er en skade i sig selv. Fugten i ydervæggen kan, som syn og skøn også bekræfter, delvist tilskrives ovenstående problematik omkring drænpladerne, og dels (som beskrevet i syn og skøn) kan det tilskrives manglende berapning af soklen, samt forkert fyldmateriale ved soklen.

'Herudover kunne det konstateres, at der er anvendt leret fyldjord direkte mod pladen. Hvis der er skader i pladen, eller ikke tætte samlinger, kan der her trænge vand ind bag pladen.' (s.5 - syn og skøn.)

Hverken berapning eller asfaltstrygning kunne imidlertid verificeres ved gennemgangen.' (s.5 - syn og skøn.)

Der er fra fagmand, undertegnede og syn og skøn, en generel skepsis omkring fugtsikringen som både fugtmålingerne og alle undersøgelserne har vist.

'Med de konstaterede kvalitetsforhold ved afslutningen foroven på grundmurspladen og fyldjordens beskaffenhed, opstår der en vis skepsis om forholdene ved pladens underside, herunder drænforhold.' (s.5 - syn og skøn.)

Omkring spørgsmålet vedrørende sætningsskaden divergere konklusion fra syn og skøn med undersøgelsen fra de to fagmænd. Vi har dags dato til stadighed konstateret, at en skruetrækker kun 20 cm under færdigt terræn kan stikkes ind under fundamentet. Om man under syn og skøn har ramt en sten eller andet hård materiale længere nede og forvekslet dette med fundamentet vides ikke, men det er stadig vores opfattelse at funderingen er yderst problematisk. Ydermere kan det konstateres at væggen ved sætningsskaden er pudset op flere gange og sætningsskaden er genopstået, hvilket betyder at der stadig er bevægelse i undergrunden.

Der er ved syn og skøn overensstemmelse mellem udsagn fra fagmænd og konklusionen fra syn og skøn mht. fugtmålinger, manglende og fejlagtig fugtsikring samt pudsafskalninger. Fugt er en skade i sig selv, og nedsætter bygningens værdi og/eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. En total udbedring af dette vil blive meget dyrt. Skal man følge syn og skøn vurdering mht. manglende berapning, fejlagtig sikring af drænplader, vil det kræve en total opgravning hele vejen rundt om huset, herunder en udgravning under fundamentet på udestuen. Herefter kan berapning, genetablering af drænpladerne samt dræn, opfyldning med drænene materiale mv. udføres. Med en efterfølgende genetablering af terrasse mv. vil dette beløbe sig i omegnen af 400.000kr. Dette er ikke et krav vi har rejst. Vi har rejst et krav på 247.000kr til udbedring af sætningsskade og fugtsikring. Selvom syn og skøns vurdering mht. sætningsskaden divergere i forhold til fagmands vurdering, er det samlede krav vi rejser mindre end udgifterne til en total udbedring af fugt sikringen. Derfor vurderes det yderst rimeligt, som et minimum, at fastholde kravet på de 247.000kr."

I brev af 18/10 2016 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"På vegne af Selskabet kan jeg oplyse, at Selskabets taksator i forbindelse med besigtigelse af et andet forhold på Klagers ejendom genbesigtigede forholdet vedr. nærværende ankenævnssag og kunne konstatere følgende:

'Skadelidte har fået afhjulpet det anmeldte forhold. Skadelidte har haft en murer til at pudse soklen det pågældende sted og det var derfor ikke muligt at konstatere yderligere om dette forhold. Skadelidte oplyste, at udgiften havde været ca. 2.500,00-3.000,00 kr. inkl. moms.

Jeg har besigtiget stedet og kan konstatere, at den manglende udmuring af lecablokkene ikke har medført nogen skade på murværket m. v. Det ser ud til at blokkene har haft fuld bæreevne og der er ikke nogen synlige følgeskader i form af indtrængen af fugt. Jeg deler ikke skadelidtes opfattelse af at soklen ikke er forsvarligt opført og der er ikke tegn på følgeskader. Huset har stået siden 1978 med dette forhold, ikke nærliggende risiko. Jeg mener ikke at der er en dækningsberettiget skade.'

På baggrund af ovenstående fastholder Selskabet fortsat sin afvisning i sagen og henholder sig i det hele til det i sagen tidligere anførte."

13. 89225

Klageren har i mail af 30/10 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Hvorledes en egenbetalt udbedring på 1x1 meter af manglende udmuring af lecablokkene i den modsatte ende af huset, set i forhold til den verserende sags omtalte sætningsskade, har nogen relation til den verserende sag vides ikke. Hvorledes eller hvordan den sagkyndige ikke har konstateret fugt vides ikke, da der ikke foreligger fugtmålinger mv. Spørgsmålet vedrørende fugt er endvidere blevet grundigt dokumenteret gennem billede dokumentation og det uvildige syn og skøn."

Selskabets advokat har hertil i brev af 2/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "[Selskabet bemærker], at det fremsendte citat i brev af 18. oktober 2016 fra dette kontor på vegne af Selskabet ikke er udtryk for, at Selskabet er af den holdning, at der er sammenhæng mellem de to forhold på ejendommen. De fremsendte bemærkninger fra Selskabets taksator er udtryk for, at det i denne sag omhandlede forhold blev genbesigtiget i anledning af besigtigelsen af det andet forhold, uden at denne genbesigtigelse gav anledning til at ændre Selskabets afgørelse vedr. forholdet, idet taksator på genbesigtigelsen ej heller kunne konstatere en dækningsberettiget skade."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad dækkes**
>
> **3.1 Forsikringen dækker**
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Hvad dækkes ikke**
>
> **Forsikringen dækker ikke:**
> - Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
>
> - Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> …
> - Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten.

…

16. Udvidet dækning

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

- **Ulovlige bygningsindretninger**

i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

- **Forhold på grunden, der skader boligen**

Forsikringen dækker tillige udbedring af forhold på grunden, der skader boligen. Erstatningen kan højst udgøre kr. 100.000 i forsikringens løbetid.

Alle former for kystsikring er dog undtaget denne dækning."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Afslutning af grundmursplader, sokkelpuds, øvrig fugtsikring af kælder og fugt i kælder

Kælderen på klagerens ejendom, der er opført i 1978, er fugtsikret med grundmursplader af plastmateriale på ydersiden af kældervægge.

Af skønsrapporten af 2/9 2016 fremgår det, at grundmursplader slutter over jordniveau og ikke – som normalt – er afsluttet med en skinne lige under terrænniveau for at lukke af for regnvand, der løber ned ad facader. Skønsmanden anfører, at dette betyder, at den påførte puds på soklen ikke er stabil, og at der kan trænge vand ned bag drænplader. Af rapporten fremgår det endvidere, at der er anvendt leret fyldjord direkte mod grundmursplader, hvilket skønsmanden vurderer kan medføre øget vandpres og vandgennemtrængen i tilfælde af skader på pladerne. Skønsmanden anfører også, at han ikke kunne verificere den berapning og asfaltstrygning af kældervægge, som fremgår af bygningstegningen.

Grundmursplader er således ført lidt op ad soklen over jordniveau. Det fremgår blandt andet af de fremlagte fotos, at dette har medført, at soklen visse steder kun kan pudses i niveau ned til grundmurspladen, og at forsøg på at overpudse denne visse steder har ført til, at den nederste del af sokkelpudsen er krakeleret.

Skønsmanden har foretaget målinger af fugtindhold i kældervægge. Han har anført, at den typiske måling viste et vandindhold på under 2 % svarende til det normale indhold i uorganiske materialer i vægge i kælderrum. Lokalt blev der målt fugt på ca. 6 %, hvilket er over ligevægtsgrænsen mellem luftens fugtighed og indholdet i det uorganiske materiale. Klageren har henvist til, at der ses salpeterudtræk visse steder på kældervæg samt boblet malerbehandling. Af tilstandsrapportens punkt 5.2 fremgår, at boblet malerbehandling i disponibelt rum mod sydøst skønnes at skyldes kondens i et koldt hjørne.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at mangler ved den udvendige fugtsikring af kældervægge har resulteret i en skade. Nævnet finder, at det heller ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig en skade.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på skønsmandens fugtmålinger, hvor der alene lokalt blev fundet et lettere forhøjet fugtindhold i kældervægge over ligevægtsgrænsen mellem luftens fugtighed og indholdet i det uorganiske materiale. Nævnet finder, at der ikke er påvist fugtforhold, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre kældre af pågældende alder. Nævnet har også lagt vægt på, at forholdene omkring fugtsikringen af kælderen har bestået uændret siden opførelsesåret 1978, og at det ikke er bevist, at mangler ved fugtsikringen tidligere i ejendommens levetid har resulteret i skader.

Nævnet finder herefter, at de anmeldte forhold omkring afslutning af grundmursplader, pudsning af sokkel og øvrig fugtsikring af kælderen ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at der dermed ikke foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

16. 89225

Sætningsskader og revner

Skønsmanden har undersøgt fundamentet ved en mindre udgravning ved hjørnet mod nordøst, hvor terrænet er blevet sænket efter husets opførelse. Han anfører i skønsrapporten, at det med sikkerhed kan konstateres, at fundamentet her ligger dybere end 50 cm under terrænniveau foran porten. Han anfører, at funderingsforholdene må anses for stabile og huset uden differenssætninger, og at der ikke skønnes at opstå nævneværdige sætninger af fundamenterne fremover.

Klageren har anført, at det er hans fagmands opfattelse, at funderingen er yderst problematisk, og at en skruetrækker kan stikkes ind under fundamentet kun 20 cm under terræn.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for fremtidig skade som følge af sætninger, så understøbning eller et tilsvarende tiltag skulle være nødvendig. Nævnet har ud over skønsmandens vurderinger bl.a. lagt vægt på, at der ikke foreligger geotekniske undersøgelser til støtte for, at der er risiko for fremtidige sætninger, eller sikre holdepunkter i øvrigt for, at huset er mangelfuldt funderet.

Klageren har anmeldt en række revner i kældervægge, ved port/vægsamling, i sokkel og i garagegulv. I tilstandsrapporten er det oplyst, at der er revnedannelse under vindue i garage, slidt betongulv i garage med slidt afskallet overflade og sprække i gulvbelægning ud mod vægge i disponibelt rum mod nordvest.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at revner, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, udgør en eller flere dækningsberettigende skader. Nævnet har lagt vægt på, at skønsmanden har vurderet, at revnerne indvendigt i kælder skyldes svind i materialet. Det er nævnets opfattelse, at revner i materialesamlinger er almindeligt forekommende, og at udbedring af sædvanlige svindrevner må henføres til ejerens almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, hvad der er oplyst om revnernes størrelse, herunder ved fotos. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er tale om revner af nævneværdig, konstruktiv betydning.

17. 89225

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadeforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings