Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90388:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren er sikret i en byggeskadeforsikring tegnet i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende lav sokkelhøjde.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en byggeskade eller indebærer nærliggende risiko for skade.

Selskabet har tilbudt klageren at betale for hendes udgifter til sagkyndige undersøgelser af terrænkoten.

Den forsikrede ejendom er opført i 2014. Klageren har anmeldt skaden til selskabet den 10/2 2016.

Klageren har i klageskemaet af 16/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi fik i 2013-14 opført et nyt hus af [entreprenør]. Vi fik i januar 2015 brev om at firmaet var konkurs og opkøbt og at det nye firma ikke havde forpligtelser overfor afsluttede kontrakter og de henviste ved skader til byggeskadeforsikring hos Tryg.
>
> Vi lagde ca. 2 år efter huset var opført fliser omkring huset og oplevede i den forbindelse at noget var galt. Huset lå meget lavt og vi kunne ikke opnå de 15 cm luft mellem beklædning og fliser. Denne skade anmelder vi sammen med nogle andre skader. Det er dog kun skaden vedr. fundamentet vores klage omhandler.
> …

1. Vi anmelder skaden 10. februar 2016.

2. Tryg afviser i første omgang sagen d. 27/2 således:

> *'For så vidt angår soklen foreligger der ikke oplysninger i sagen, der godtgør at soklen ikke har den rette højde og jeg bemærker, at anlæggelse af have ikke var en del af entreprisen. Derfor skal jeg venligst bede dig sende mig de nærmere oplysninger du har, der dokumenterer, at soklen ikke har den rette højde og at det ikke skyldes terrænet er blevet hævet ved anlæggelse af haven.'*

3. Vi sender efterfølgende dokumentation for alt den jord vi har fået kørt væk for at dokumentere at huset ikke ligger lavt fordi vi har fordelt den fra byggeriet overskydende jord omkring huset.

4. Tryg sender taksator ud d. 16/3-2016. Her afvises skaden d. 20/4 med dette argument:

> *'Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at belægningen omkring huset lå højt i forhold til sokkel/beklædning på (huset. Der var ved det meste af huset under 5 cm. I har oplyst, at der er fjernet en del jord ved anlæggelsen af have. Det er jeres vurdering, at huset ligger for lavt.*
>
> *Det var ikke muligt ved besigtigelsen at vurdere husets placering (højde).*
>
> *Byggeskadeforsikringen omfatter det af entreprenøren udførte arbejde. Det fremgår af entreprisekontrakten pkt. 2.3, anlægsarbejde/have og udendørs belægning/terrasse ikke er omfattet af entreprisen. At efterfølgende arbejder eventuelt er udført i for højt niveau er derfor ikke dækket af byggeskadeforsikringen*
>
> *Det har ikke kunne konstateres, at huset ved opførelsen har ligget for lavt og dermed udgjort en nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt. Jeg kan derfor ikke på baggrund af det foreliggende konstatere en dækningsberettiget'*

5. Den 25. april klager vi over afgørelsen og beder om at få endnu et besøg fra taksator, da vi påpeger at man ved at se på haven: træernes rødder og græsplænens højde, kan se at det ikke er haven der er anlagt for højt men husets fundament der er for lavt.

6. D. 25/4 afvises klagen og Tryg fastholder afgørelsen.

7. Vi ringer og klager og får en ny taksator til at komme ud. Efterfølgende d. 20/5 får vi endnu en afvisning med denne begrundelse og opfordring:

> *'Vi har haft 2 taksatorer til at besigtige bygningerne, ingen af taksatorerne har kunne registrer skader på bygningen. Det har ved besigtigelserne, ikke kunne konstateres at huset er udført med forkert sokkelhøjde.*
>
> *Begge taksator kunne konstatere, at flisebelægningen var lagt højt, afstanden er fra belægningen til facadebeklædningen ca. 5 cm. Ifølge bygningsreglementet bør afstanden være mindst 15 cm.*
>
> *I henhold til entreprisekontrakten er belægning og anlæg af have ikke med i kontrakten, men udført efter aflevering af huset. Forsikringen dækker derfor ikke forhold som kan henføres til den efterfølgende anlæggelse af have og flisebelægning, ej*

heller ikke forhold vedrørende placering af overkanten på belægningen i forhold til placeringen af bygningens sokkelhøjde.

Hvis der skulle fremkomme dokumentation på, at sokkelen er placeret for lavt i forhold til det i entreprisekontrakten og tegningerne aftalte, ønsker vi denne dokumentation fremsendt og vil derefter genoptage sagen.

På baggrund af de oplysninger vi har til rådighed, forligger der ikke dokumentation for en skade på bygningen.'

8. Vi vælger på baggrund af afvisningen at bekoste at få en byggesagkyndig ud og vurdere skaden, så vi kan få noget dokumentation vi kan fremsende til Tryg. Vi sender d. 6. juni rapporten frem. Den byggesagkyndige har efter gennemgang af vores byggesag fundet at huset opført i en forkert kote og derfor ligger for lavt.

9. Tryg afviser vores skade igen d. 18/6. Denne gang bl.a. med dette argument:

'Ved besigtigelser hhv. i marts og i maj 2016 har der ikke kunnet konstateres skade på huset som følge af, at sokkelhøjden ikke skulle være tilstrækkelig høj. Under begge besigtigelser af soklen har det ikke kunnet konstateres, at huset ved opførelsen har ligget for lavt. Desuden har der ikke ved besigtigelserne kunne konstateres skade på huset som følge af at soklen skulle være end antaget.

Henset til at huset nu har stået på grunden siden opførelsen under de foreliggende forhold uden at der er sket skade på huset som følge heraf, vurderes det tillige at der ikke er nærliggende risiko for skade på huset som følge at den muligt lave sokkel.

Af den vurdering der er indhentet fra … fremgår, at virksomheden mener, at ejendommen er placeret 15 cm lavere end det skulle være angivet i den underskrevne entreprisekontrakt. Jeg bemærker i den forbindelse at det fremgår af udtalelsen fra …, at der ikke er foretaget en fysisk vurdering eller opmåling fra en landmåler, hvorfor jeg ikke kan tillægge udtalelsen vægt i afgørelsen.

Derfor må jeg, på baggrund af de foreliggende oplysninger, fastholde at byggeskadeforsikringen ikke kan afholde omkostninger til forøgelse af soklen.'

10. Da vi får dette afslag hæfter vi os ved at der i de foregående afslag er konstateret skade, hvor der står der er en skade, men at denne ikke er dækket, da forsikringen ikke dækker 'anlæggelse af have og flisebelægning'. Endvidere hæfter vi os ved at der stadig gives udtryk for stadig mangler; denne gang i form af opmåling fra en landmåler.

11. Vi bekoster en landmåler, der kommer ud og måler samt laver en rapport. Rapporten viser at huset ligger 15-17 cm under det det burde. Rapporten sendes d. 7/9 til Tryg.

12. Vi modtager en afvisning af sagen d. 29/9. Denne gang med begrundelsen bl.a. at Tryg nu ikke ved de tidligere taksatorbesøg har kunnet konstatere nogen skade og at der slet ikke er nærliggende risiko for skade.

'Vi har af flere omgange haft vores taksator ude og besigtige ejendommen. Der er ved disse besigtigelser ikke konstateret nogen skader på ejendommen som følge af forholdet og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade.'

13. Vi sender en klage til kvalitetsafdelingen. I klagen gennemgåes sagens forløb.

14. Den 24/11 modtager vi svar fra klageafdelingen. De anerkender at huset er bygget i en for lav kote og altså ligger for lavt men afviser dækning da 'den lave kote ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade...' Bl.a. fordi der i den periode ejendommen har eksisteret har været skybrud i området.

15. Vi sender endnu en klage. (Skrevet med frustration og ikke ret godt formuleret) Vi påpeger i klagen at fugtskader pga. for lav sokkelhøjde vel tager mere end 2-3 år om at udvikle sig og måske også mere end de 10 år forsikringen dækker. Vi sender også et foto med vand omkring vores hus i forbindelse med et skybrud for at vise vores bekymring vedr. dette emne.

16. Vi har ikke modtaget svar på denne klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet løser problemet med den for lave sokkel."

I brev af 24/2 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for, at ejendommens kote er sat forkert, hvorfor ejendommen er opført med lav sokkel.

Vores kunde har med ikrafttræden den 9. april 2014 tegnet en Byggeskadeforsikring med betingelser 0807 hos os. Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og med en egenbetaling på 30.000 kr.
…
Sideløbende hermed havde vores kunde klaget over den 1 års eftersynsrapport, som kunden fik tilsendt, idet kunden var af den opfattelse, at rapporten ikke var retvisende i forhold til kundens ejendom.

Vi foranledigede derfor, at der blev foretaget en ny 1 års gennemgang, og vi har netop modtaget rapporten fra denne gennemgang.

Formålet med 1 års eftersynet er at påpege eventuelle byggetekniske fejl, som kan være en dækningsberettigende skade over en Byggeskadeforsikring.

I den nye 1 års eftersynsrapport, er der ikke anmærkninger vedrørende sokkelhøjden, og dette underbygger efter vores opfattelse, at forholdet med sokkelhøjden ikke udgør en skade i Byggeskadeforsikringens regi.
…
Argumentation
I henhold til betingelserne for forsikringen er en byggeskade defineret som væsentlige brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i eller af bygningen.

Endvidere er en byggeskader defineret som, andre fysiske forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål f.eks. fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer.

Yderligere dækker forsikringen fysiske forhold ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for byggeskader, og med nærliggende risiko forstås, at der erfaringsmæssigt vil ud-

vikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Disse betingelser for en byggeskadeforsikring er fastsat i henhold til en bekendtgørelse vedrørende byggeskadeforsikringens dækningsområde.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde den 20. februar 2016 anmeldte, at der i forbindelse med etablering af fliser var problemer med højden på ejendommen.

Idet planlægning af haven ikke var en del af entreprisen, og dermed en del af forsikringens dækning meddelte vi, at vi ikke kunne tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Vores kunde har efterfølgende fået foretaget en opmåling af ejendommen, og denne viser, at koten på ejendommen er sat for lavt, hvilet er årsagen til, at fliserne er en del højere end normalt i forhold til soklen.

Eller med andre ord, er den forkerte kote årsagen til, at der kan være en 15 cm sokkel på ejendommen.

Imidlertid må vi fastholde, at den lave kote ikke har medført vandindtrængning eller anden form for skade på ejendommen og henset til, at der i den periode ejendommen har eksisteret har været skybrud i området, finder vi det ikke dokumenteret, at den lave kote indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen, som defineret i betingelserne.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således vores opfattelse, at den lave kote ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade på Byggeskadeforsikringen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning.

I den efterfølgende 1 års gennemsynsrapport er den lave kote omtalt i indledningen, men den er ikke registeret som byggesvigt, ligesom det fremgå af den rapport, at der ikke er konstateret nogen skader på grund af den forkerte kote.

Hvis der i forsikringens løbetid måtte konstateres forhold, der opfylder skadedefinitionen i betingelserne, og disse er en følge af den lave kote, er vi indstillet på at revurdere sagen igen.

I den forbindelse henledes opmærksomheden på, at forsikringen løber indtil den 9. april 2024, samt at sikrede på policen er den eller de personer, der ejer ejendommen, hvorfor Byggeskadeforsikringen følger med ved et eventuelt salg af ejendommen.

Vores kunde har i forbindelse med sagen oplyst, at de ønsker at sælge ejendommen, men er af den opfattelse, at de ikke vil kunne opnå den ønskede pris på grund af den lave kote. I definitionen for en skade på Byggeskadeforsikringen, er der ikke henvist til bygningens værdi, herunder salgsværdi, hvorfor en eventuel forventede salgspris ikke skal tillægges betydning i vurderingen af, om der foreligger en skade i Byggeskadeforsikringens forstand.

Idet vi i forbindelse med sagsbehandlingen ikke har været præcise nok i relation til begrundelsen af afvisningen, har vi accepteret at betale rimelige omkostninger og nødvendige udgifter til vores kundes undersøgelse af koten. Dette tilbud vil vi naturligvis ikke trække tilbage på nuværende tidspunkt.

Vi har endnu ikke modtaget kopi af regningen eller oplysninger om, hvortil vi kan sende beløbet."

Klageren har i mail af 3/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"I Trygs resume af sagen undlader Tryg at skrive, at de gennem forløbet selv har konstateret, at der er en nærliggende risiko for skade. Det gør de i deres brev den d. 20/4: 'Det har ikke kunne konstateres, at huset ved opførelsen har ligget for lavt og dermed udgjort en nærliggende risiko for skade på dette tidspunkt. Jeg kan derfor ikke på baggrund af det foreliggende konstatere en dækningsberettiget skade'. Tryg skriver altså til os, at der ved besigtigelsestidspunktet er nærliggende risiko for fugtskade, men at det sandsynligvis ikke var et problem, da huset blev opført men skyldes fejl i den senere anlæggelse af have og fliser. De anerkender skaden men fraviger ansvaret grundet i, at skaden ikke skyldes huset men anlæggelsen af haven, der lå udenfor entreprisen.

Tryg har endvidere i deres resume udeladt at skrive om mail fra os fra d. 25. november 2016, hvor vi kommenterer på afgørelsens afsnit om at indtrængen af vand ved skybrud. I afgørelsen lægges der bl.a. til grund, at der har været skybrud i den periode, huset har været bygget, og at der ikke i forbindelse med disse er trængt vand ind i huset pga. den lave sokkel. Vi er uenige i, at skybruddene ikke har skabt problemer. Det har vi fortalt de taksatorer, der har været for at vurdere huset. Og i mailen vedhæfter vi video fra skybrud d. 29/7 2014, hvor vandet står meget tæt på husets dørtærskler og vi fortæller, at vi mener der er grund til at være bekymrede. Efter søvnløse nætter med vand tæt på at løbe ind i huset, har vi fået flyttet containere med jord bort, så vores grund nu liggere lavere end naboernes, for at gøre det muligt at lægge fliser med hældning væk fra huset for at undgå vandindtrængning. Men vi frygter det stadig. Et lavt fundament er jo ikke det man ønsker sig i disse tider med stadig flere og mere voldsomme skybrud. Her screen shot fra videoen hvor vandproblemet ses.

[Foto]

… Vedr. Trygs bemærkninger til 1. års gennemsyn
Tryg skriver, at det var vores 'opfattelse' at den 1. års eftersynsrapport der forelå ikke var retvisende for vores hus. Her ønsker vi at tilføje, at vi ønskede, at der blev foretaget et nyt 1. årseftersyn fordi den rapport, der forelå for 'vores hus' var lavet ud fra et eftersyn på et murstenshus og vores hus er bygget af træ.

Tryg skriver, at der i denne nye 1. årseftersynsrapport ikke er nogle anmærkninger til husets fundament. Vi ved ikke hvordan man definerer anmærkninger her, men fundamentet er nævnt. På s. 6 står der således: *'Det blev oplyst ved besigtigelsen, at flisearealer/terræn omkring huset er udført af ejeren.*

Det blev konstateret at sokkelhøjderne er mindre end anbefalet i Byg-Erfa erfaringsblad (19)131231. Ejeren oplyser at der skulle være sket en fejl ifm. etableringen af fundamenter/sokkel, således at overkanten af soklen er udført i en for lav kote, hvilket medfører at sokkelhøjden ikke er som anbefalet.

Ved besigtigelsen er der dog ikke konstateret skader, men det anbefales at man tager hånd om situationen for at undgå at der kommer følgeskader i form af fugtskader.'

... Vedr. 'Hvad dækker forsikringen'
Tryg har ikke skrevet af jf. bekendtgørelse om byggeskadeforsikring bilag 1 dækker forsikringen også 'Væsentlig nedsat levetid for konstruktioner og materialer i forhold til normal forventet levetid'. At der skal komme fugt i træbeklædningen pga. den lave sokkel og at dette kommer til at forkorte træbeklædningens levetid er også en bekymring for os."

Selskabet har i mail af 6/6 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Kundens indlæg af 3. april 2017 indeholder ikke oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må det kunne lægges til grund, at der ikke er sket vandindtrængning i bygningen eller i de bygningsdele, der ligger over fundamentet.

End ikke i forbindelse med det skybrud, som vores kunde henviser til skete der skade på bygningen eller de bygningsdele, der befinder sig over sokkelhøjden.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om en skade i Byggeskadeforsikringens forstand, eller at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 15/4 2016 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres at belægning omkring huset lå højt i forhold til sokkel/beklædning på huset. Der var ved det meste af huset under 5 cm.

Ifølge ft er der fjernet en del jord ved anlæggelse af have, og deres vurdering er umiddelbart at huset ved en fejl ligger for lavt.

Det var ikke muligt ved besigtigelse at vurdere huset placering (højde). Skal det vurderes skal kote for overkant fundament kontrolleres.

Se nedenstående billeder."

Af mail af 10/5 2016 fra [taksator 2] til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"Jeg har været på besigtigelse og kan konstatere om de forskriftsmæssige 15 cm fra terræn til overkant sokkel ikke er overholdt, om det skyldes manglende afrømning af jord eller at sokkel burde have været støbt højere er svært at vurdere, men hvis du kigger på foto 3952, kan det ses at højest sted på grunden er omkring træer, det kunne for mig godt indikere at huset burde have ligget lidt højere, når det er sagt så kan der ikke konstateres skade som følge af forholdet, og efter min vurdering er der ej heller ikke risiko for skade som følge af forholdet.

Det er et almindeligt forekommende problem men højdeafsætning på grunden, men jeg har endnu ikke set nogle problemer med fugt som følge af dette."

I notat af 27/5 2016 fra klagerens byggesagkyndige hedder det bl.a.:

> **"Notat**
> Dette notat er udført for at vurdere kote højde på ejendom, opført 2014.
> …
> **Sagsforløb.**
> Nuværende ejer oplever problemer med terrænhøjden. Ejendommen er opført i 2014, opført af… Arbejdet er udført som Totalentreprise.
>
> Ejer kontakter landmåler: …, i svar brev fra ham, kan han se en afvigelse i sokkel kote på 15 cm.
>
> Tilbuddet (Ekstra arbejde) fra d. 05 - 07 - 2013 [entreprenør] angiver en overkant sokkel kote på 10.30, iht. Geoteknisk rapport. Dette tilbud er underskrevet af begge parter. I tilbuddet fremgår det at der udføres geokontrol, samt at hele dokumentet omhandler ekstrafundering.
>
> Der foreligger en tegning … Denne er sendt til [entreprenør] til kontrol. Målene på denne tegning viser at sokkel koten er sat til at være 10.15 – hvilket er 15 cm under det underskrevet tilbud. [Entreprenør] ser åbenbart ikke afvigelsen fra tilbud til tegning.
>
> **Oversigts billede**
> Mod øst. Terræn har ejer selv sænket, for at opnå en korrekt sokkel højde, der kunne ikke opnås. Ejers have, ligger nu lavere en nabo ejendommens.
>
> **Oversigts billede**
> Mod syd. Træet i forgrunden har spor af det tidligere terræn. Dette er nu sænket med min. 5 cm.
>
> **Højde forskel fra terræn**
> Mod vest, der måles 7 cm. Generelt på matriklen, ses det at nabo matrikel(er) ligger højere end ejers matrikel. Der er min vurdering at nuværende ejer har gjort alt for at sænke det omliggende terræn så meget som muligt, for at opnå det lovmæssige fald på 1:40 væk fra ejendommen. Der ses overflade rødder fra de i haven voksende træer. Der foreligger faktura for yderligere bortkørsel af jord.
>
> **Oversigtsbillede**
> Mod nord.
>
> **Vurdering:**
> Der er min vurdering at ejendommen er placeret 15 cm lavere end den underskrevne kontrakt beskiver Kote 10.30. [Entreprenør] har fået tilsendt tegning d. 23-01-2014 fra [landmåler], hvor kote mål bedes kontrolleres. I tegningen er koten anført til 10.15.
>
> Der er pt. Ikke udført en fysisk vurdering / opmåling af ekstern landmåler.
>
> Påstanden om at ejer har placeret fast belægning for højt, og at dette kunne være sænket yderligere, er jeg meget uenig i. Hvis terræn skulle være sænket yderligere, ville hele terrænet på matriklen ligge 10 til 15 cm under det nuværende niveau. Dette vil gøre at selve ejendommen vil ligge så lavt, iht omgivende terræn, at regn vil opfugte haven i en sådan grad at den daglige brug og værdi vil blive nedsat.

Det er min vurdering at der som forholdet er nu, ikke er muligt at opnå de lovmæssige 15 cm fra terræn til beklædning.

Da arbejdet er udført som totalentreprise, har [entreprenør] haft ansvaret for at kontrollere at div mål er overholdt. Dette kan aldrig påhvile bygherre.

Ud fra foreliggende dokumenter, er det min vurdering at ejer er dækket iht byggeskade-forsikring af. D. 18 - april 2013."

I notat af 22/8 2016 udarbejdet for klageren af en landinspektør fremgår bl.a.:

"Angående sokkelkote for færdigopført byggeri
Ved opmåling på ovenstående ejendom tirsdag d. 12.07.2016 er det konstateret, at sokkelkoten for det nyopførte byggeri er udført i kote 10.18-10.19 (lokalt system), se bilag. Idet alle bygningstegninger i projektet refererer til lokalt kotesystem har det ikke været muligt, at bestemme koten med en nøjagtighed bedre end 4-5cm.

Sokkelkoten på 10.18-10.19 ses at ligge væsentligt under den i tilbuddet dateret d. 05.07.2013 og underskrevet af ejerne d. 10.01.2014. I tilbuddet er angivet, at bygningen skal opføres i kote 10.30 iht. til den geotekniske rapport, der var udarbejdet for ejendommen forud for tilbuddet. Med den angivne usikkerhed i opmålingen og koblingen til det kote system, der er anvendt i den geotekniske rapport ses afvigelsen at kunne være op til 17cm (kote 10.13)."

Af 1. års-eftersynsrapport for byggeskadeforsikring af 25/1 2017 fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer

Kommentarer til eftersynet
Ejendommen er et fritliggende enfamiliehus i et plan med fritstående åben carport.
…
Note:
Det blev oplyst ved besigtigelsen, at flisearealer/terræn omkring huset er udført af ejeren.

Det blev konstateret at sokkelhøjderne er mindre end anbefalet i Byg-Erfa erfaringsblad (19)131231. Ejeren oplyser at der skulle være sket en fejl ifm. etableringen af fundamenter/sokkel, således at overkanten af soklen er udført i en for lav kote, hvilket medfører at sokkelhøjden ikke er som anbefalet.

Ved besigtigelsen er der dog ikke konstateret skader, men det anbefales at man tager hånd om situationen for at undgå at der kommer følgeskader i form af fugtskader.
…
Dækningsberettigede svigt

Hvad er dækningsberettigede svigt?
Et dækningsberettiget svigt er en byggeskade, som forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udbedringen af.
…
Der er ingen svigt, der er registreret som dækningsberettigede svigt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"4 Hvad dækker byggeskadeforsikringen**
> Forsikringen dækker byggeskader, som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Ved byggeskade forstås:
>
> 4.1 Væsentlige
> - brud
> - lækager
> - deformeringer
> - ødelæggelser eller
> - svækkelser i eller af bygningen.
>
> 4.2 Andre fysiske forhold som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter dens formål fx
> - fugt
> - skimmelsvamp eller
> - emissioner fra materialer
>
> 4.3 Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade jf. afsnit 4.1 og 4.2.
>
> Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> 4.7 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.
> …
> **5 Hvad dækker byggeskadeforsikringen ikke**
> 5.1 Når byggeskaderne har deres væsentligste årsag i arbejder, som den første sikrede selv har udført eller har ladet udføre. Det fremgår af policen, hvilke arbejder den første sikrede har udført eller har ladet udføre."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 2014. Facader og gavle er udført med træbeklædning. Klageren har den 10/2 2016 anmeldt til byggeskadeforsikringen, at ejendommens sokkelhøjde er for lav, og der kun er kort afstand mellem terræn og træbeklædning. Hun har oplyst, at entreprenørfirmaet er gået konkurs.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger forhold, der udgør en byggeskade i forsikringens forstand, og at det heller ikke er bevist, at der er nærliggende risiko for skade. Selskabet har blandt andet henvist til, at ingen af

de 2 taksatorer, som har besigtiget ejendommen, har fundet tegn på skade som følge af fugt/vandindtrængen. Af [taksators 2's] mail af 10/5 2016 fremgår, at han heller ikke vurderer, at der er risiko for skade.

Klageren har indhentet et notat af 27/5 2016 fra en byggesagkyndig, som anfører, at han vurderer, at ejendommen er placeret 15 cm lavere end aftalt i entreprisekontrakten. Han anfører, at han ikke er enig i, at klageren efter overtagelsen har lagt flisebelægningen langs huset for højt, og at belægningen kunne være blevet sænket yderligere. I så fald ville terrænet på matriklen ligge 10-15 cm under det nuværende niveau og dermed så lavt, at regn ville opfugte haven i en sådan grad, at den daglige brug og værdi ville blive nedsat. Han vurderer, at det – som forholdet er nu – ikke er muligt at opnå de lovmæssige 15 cm fra terræn til beklædning.

Klageren har efterfølgende fået foretaget opmålinger ved landinspektør, som i notat af 22/8 2016 anfører, at sokkelkoten for byggeriet er 10.18-10.19, mens det i entreprisetilbuddet er angivet, at bygningen skal opføres i kote 10.30 i overensstemmelse med en geoteknisk rapport. Idet der for målingerne er en usikkerhed på 4-5 cm, kan koteafvigelsen således udgøre op til 17 cm.

I 1-årseftersynsrapport til byggeskadeforsikringen af 25/1 2017 hedder det, at det er konstateret, at sokkelhøjderne er mindre end anbefalet i Byg-Erfa blad (19)131231. Der var ved besigtigelsen ikke konstateret skader, men det anbefales, at man tager hånd om situationen for at undgå, at der komme følgeskader i form af fugtskader. Det anføres i rapporten, at der ikke er registreret nogen dækningsberettigende svigt.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.2 fremgår, at der ved byggeskade forstås væsentlige brud, lækager, deformeringer, ødelæggelser eller svækkelser i eller af bygningen samt andre fysiske forhold, som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed efter den formål, for eksempel fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer.

Forsikringen dækker desuden fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. Hvorvidt et forhold medfører nærliggende risiko for skade må efter nævnets opfattelse bero på en helt konkret vurdering af forholdene på den forsikrede ejendom.

Nævnet finder, at det forhold, at sokkelkoten er for lav i forhold til entrepriseaftalen, og der dermed kun er kort afstand mellem terræn og bygningens træbeklædning, ikke i sig selv opfylder forsikringens definition på en byggeskade, jf. punkt 4.1 og 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der – som sagen foreligger oplyst – ikke er konstateret uhensigtsmæssige opfugtninger eller vandindtrængen som følge af det anmeldte forhold, eller at der er andre, konkrete omstændigheder, som giver nævnet grundlag for at statuere, at der er nærliggende risiko for skade. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der ikke er risiko for skade, og at klagerens byggesagkyndige ikke har beskrevet nogen sådan risiko. Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af 1-årseftersynsrapporten for byggeskadeforsikringen – hvori det dog anbefales at tage hånd om situationen – fremgår, at der ikke er registreret dækningsberettigende svigt.

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

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings