

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.368:

XXXXX XX XXX XXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
 Anker Heegaards Gade 8
 1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Ejendommen blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/9 2009. Kontantprisen udgjorde 725.000 kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 3/2 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et enfamilieshus, som er opført i 1777. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen som er et ældre landhus opført i 1777 bærer præg af alderen og er med en del skævheder/sætninger. Ejendommen, som jfr. ejer overvejende har været anvendt som fritidshus, fremstår stedvis med mangelfuld vedligeholdelse hvorfor flere rep./vedligeholdelsesarbejder må påregnes førend alm. vedligeholdelse er tilstrækkelig.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A **Beboelse**

...

3. Yder- og indervægge

...

3.7 Vægbeklædninger

K2

Der måles stedvis forhøjet fugt forneden i indiv. plader - bl.a. i stuen.

Note: Vægbeklædninger som skønnes udført i 'bløde' plader, er i dag ikke et godkendt materiale, (hvilket dog ikke var gældende på opførelsestidspunkt). Der kan opstå skimmel bag pladerne og de vil ved evt. brand udvikle giftig gas. Ved især evt. renovering bør andet materiale vælges.

...

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K0:** Kosmetiske skader**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skader**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.: Uddybende oplysninger:

...

3. Yder- og indervægge

Massiv murværk

A

Formur - Murværk med puds

A

Udbrændte sten kan ikke udelukkes.

Bagmur - Tegl/kalksandsten

A

Bagmur - Let pladekonstruktion

A

Inder-/skillevægge - Murværk

A

Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion

A"

Klagernes forsikringspolice indeholder bl.a. følgende klausul:

"Forsikringen dækker ikke svampe-, skimmel-insekt- og rådskaideangreb pga. bygningens alder samt konstruktionsprincip."

Af selskabets skrivelse af 10/11 2009 til klagerne fremgår bl.a.:

"Anmeldelse

I har den 8. september 2009 telefonisk anmeldt, at der efter nedtagning af masonitplader er konstateret råd i skjult bindingsværk. [klagerne har i forbindelse med nævnsbehandlingen fremlagt kopi af nærværende skrivelse, hvorpå der ud for dette afsnit med håndskrift er anført: 'Ej korrekt. Det er anmeldt: ej massiv mur']

Samme dag har vi meddelt skriftlig afslag på forsikringsdækning, idet vi har henvist til ovennævnte klausul i policen.

Ved efterfølgende telefonisk kontakt blev det aftalt, at I skulle sende en beskrivelse af forholdet ind til os, da I ikke kunne acceptere vores afgørelse. I udtrykte i øvrigt undren over, at vi ikke havde givet meddelelse om, at der ikke ville komme en konsulent ud og besigtige.

E-mail 10. september 2009

I jeres mail har I bl.a. henvist til, at tilstandsrapporten indeholder misvisende informationer, da der ikke er oplyst om bindingsværk i murværket.

I har oplyst, at bindingsværk i meget dårlig forfatning blev konstateret, da I tog bløde plader af væggene, som det var planen, at I skulle pudse op.

I har gjort gældende, at tilstedeværelsen af det nedbrudte bindingsværk skulle gøre huset ubrugeligt og nedsætte husets værdi.

I har videre oplyst, at husets tilstand er alvorlig, og at det er nødvendigt med en udbedring. Ifølge foreløbigt skøn udgør udbedringsprisen 75.-100.000 kr.

Besigtigelse

Vores konsulent J.F. har foretaget besigtigelse den 21. september 2009, hvor han konstaterede, at huset oprindeligt er opført som bindingsværkshus i 1777 med ubrændte lersten i tavlerne. På et senere tidspunkt er der muret 11 cm. facadesten udenpå bindingsværket som skalmur.

Efter overtagelsen af huset har I fjernet hele gulvkonstruktionen, og i den forbindelse kunne det konstateres, at væg bag bløde plader indeholdt bindingsværk. [Klagerne har på den fremlagte kopi ud for dette afsnit anført: 'Ej korrekt']

Ved nedtagning af de bløde plader kunne det konstateres, at den nederste del af bindingsværkssøjlerne samt fodremmen på alle vægge (ca. 28 m.) var nedbrudt på grund af råd og insektangreb (borebiller).

Ved vores besigtigelse var næsten alt bindingsværk nedtaget, og huset understøttet med 'soldater'. Bindingsværket har været den bærende bagmur.

Ifølge J.F. er årsagen til nedbrydning af bindingsværk alder og byggemåde. Fodremmen lå direkte på syldsten uden fugtspærre.

Afgørelse efter besigtigelse

I brev af 23. oktober 2009, der blev sendt via e-mail, har vi fastholdt afslag på forsikringsdækning med henvisning til policens klausul.

Vi har i brevet gjort opmærksom på, at vi ikke har foretaget en egentlig vurdering af ejerskifteforsikringens skadebegreb og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Samme dag har I telefonisk meddelt, at I bestemt ikke kunne acceptere vores afgørelse. I har bl.a. henvist til oplysningen om massivt murværk i tilstandsrapporten, og at huset ikke var bæredygtigt pga. det nedbrudte bindingsværk. Under samtalen har vi henvist til policens klausul. I har desuden påpeget, at sagsbehandlingstiden ikke var tilfredsstillende, hvilket vi nærmere redegjorde for.

Mail af 28. oktober 2009

I denne mail har I orienteret os om, at I samme dag ville indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vi har samme dag bekræftet modtagelsen af ovennævnte mail, hvor vi bl.a. har henvist til vores klageansvarlige enhed.

Der har herefter været yderligere mailkorrespondance omkring klagemuligheder, og I har konkretiseret, at indsigelsen ikke går på råd og svamp, men at selve muren ikke er massiv. Da muren er bærende, skal den skiftes, eftersom det ikke er sikkerhedsmæssigt forsvarligt at opholde sig i huset. I har i øvrigt oplyst, at I har støbt nyt gulv, og at I efter anbefaling fra jeres håndværker har etableret nogle lange patentbånd fra tag og ned i gulv. Endeligt blev det aftalt, at N.B. ville gennemgå sagen på ny, da I ikke ville afvente klagebehandlingstiden.

Telefonsamtale den 2. november 2009

Der har været ført forligsdrøftelse, hvorunder I over for N.B. har forklaret nærmere om arbejderne på huset. I den forbindelse har I bl.a. oplyst, at I havde påtænkt at fjerne de bløde plader på væggene og sætte gips op i stedet for samt male og tapetsere. I har yderligere oplyst, at det ikke oprindeligt har været planen at lægge nyt gulv, men at dette var afstedkommet af håndværkerens anbefaling om fæstning af tagkonstruktionen, hvor gulvet alligevel skulle skæres op i kanten.

N.B. har i øvrigt beklaget vores svartider, som I har oplevet som utilfredsstillende.

Telefonsamtale den 6. november 2009

Forligsdrøftelser videreført med N.B., uden at dette er resulteret i et forlig.

Sagen er herefter overdraget til vores klageansvarlige enhed til besvarelse.

...

Vores kommentarer

Indledningsvis skal vi bemærke, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Vi skal endvidere præcisere, at forsikringsdækning forudsætter, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Denne forudsætning gælder, uanset om tilstandsrapporten måtte indeholde oplysninger, der ikke er korrekte.

Det anmeldte forhold består i, at I har konstateret skjult nedbrudt bindingsværk, som ikke er oplyst i tilstandsrapporten.

Alene det forhold, at en bygningsdel består af helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse skal vi henvise til vedlagte kopi af ankenævnskendelse nr. 75053, der illustrerer lignende problemstilling.

Det er således en forudsætning, at forholdet (nedbrudt bindingsværk) opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

På baggrund af sagens oplysninger skal vi fastholde, at det anmeldte forhold (nedbrudt bindingsværk) ikke opfylder skadebegrebet.

Huset, der er opført i 1777, er bygget efter datidens gængse byggemetode med sædvanlige byggematerialer. Fundamentet består af syldsten og murværk indeholder bindingsværk med ubrændte lersten i tavlerne. Bindingsværkets bundrem ligger direkte af på syldsten uden en mellemliggende fugtspærre, hvilket er i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det er normalt, at der i bindingsværk, der på overtagelsestidspunktet var ca. 230 år gammelt, opstår nedbrydning i form af råd. I den forbindelse skal vi ligeledes henvise til vedlagte ankenævnskendelse nr. 75053.

På baggrund af vores konsulents iagttagelser ved besigtigelsen skal vi gøre gældende, at det konkrete bindingsværk med nedbrydning ikke adskiller sig fra, hvad der er normalt for bindingsværk i tilsvarende bygninger af samme alder.

Denne sædvanlige forekomst af nedbrudt bindingsværk udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Da huset har stået i mange år med denne konstruktion sammenholdt med vores besigtigelse, er det vores vurdering, at der ikke foreligger nærliggende risiko for sammenstyrning, stabilitetssvigt eller lignende.

Der er i øvrigt ikke konstateret noget konstruktionsmæssigt forkert ved den senere opførelse af skalmur bestående af 11 cm. facadesten og de indvendigt opsatte bløde plader på træskelet.

Allerede på baggrund af ovennævnte skal vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Vi skal yderligere bemærke, at policen indeholder en klausul, hvormed forsikringen ikke dækker svampe-, skimmel-, insekt- og rådskaideangreb pga. bygningens alder samt konstruktionsprincip.

Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at en eventuel erstatning alene ville kunne udgøre en udbedring/forstærkning af bindingsværkskonstruktionen på den indvendige mur (bagmuren). Ifølge vores konsulent vil udgifterne hertil skønsmæssigt udgøre ca. 35.000 kr.

Endvidere ville der i en eventuel erstatning kunne foretages fradrag for værdiforringelse som følge af slid og ælde samt fradrag for værdien af planlagt arbejde.

Ydermere skal vi henlede opmærksomheden på den gældende selvrisiko, der udgør 34.000 kr."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 1/12 2009, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker at forsikringsselskabet dækker udgifter til nedtagning/bortskafning af vægge samt opbygning af den mur som er anført i tilstandsrapport."

I en vedlagt supplerende redegørelse hedder det:

"Iflg. tilstandsrapporten er husets 'rammer' i orden....grund og mure skulle være massive. Iflg. tilstandsrapport en ganske regulært murstenshus.

Da vi går i gang med at skulle male og tapetsere huset og hermed rører ved de bløde plader finder vi ud af at vi ikke - som lovet - har købt en massiv mur, men derimod en lerklinet væg med delvis bindingsværk. Dele af væggen er bag de bløde plader ved at styrte sammen og er på nuværende sunket alarmerende.

Det viser sig ydermere at denne lerklinede væg er den bærende konstruktion i huset. Vi anmelder nu skaden til forsikringen (at muren ikke som lovet er massiv og der er fare for sammenstyrtning) Nykredit Forsikring afviser sagen på baggrund af deres forbehold om råd og svamp!!!???

Vi beder igen forsikringen tage sagen op idet vores skade ikke lyder på råd og svamp - men derimod på at vi ikke har fået den massive mur som vi på papiret har købt.

Forsikringen beder os få et byggefirma til at se på skaden samt få en pris på hvad det vil koste at udbedre skaden.

Vi får et lokalt byggefirma som har stor erfaring i bygningsbevaring til at se på sagen og de råder os til at få sikret taget da der er fare for at det kan blæse af i en storm da der ikke er noget som holder det mere. Forsikringens udsendte taksator anbefaler ligeledes at taget omgående bliver sikret.

Vi tager indervæggene væk og forsøger at sikre taget så godt som muligt efter de anvisninger vi har fået, imens Nykredit Forsikring behandler sagen.

Vi henviser i vores anmeldelse til tilstandsrapport samt energimærke som begge anfører væggene som 'massive'.

At væggene ikke er massive forringer husets værdi betragteligt. Værdien af huset er så forringet at det som det står nu ikke vil kunne sælges og huset er rent sikkerhedsmæssigt ubrugeligt idet der er fare for sammenstyrtning. Væggens bæreevne af taget er væk som også Nykredits taksator konkluderede under besigtigelsen af ejendommen.

Efter 1 måned får vi igen et afslag 'idet råd og svamp ikke er dækket' - vi kan således også denne gang konstatere at Nykredit Forsikring forsøger at sno sig udenom og ikke ønsker at forholde sig til vores skadesanmeldelse som stadig går på de manglende massive mure.

Da vi meddeler Nykreditforsikring at vi agter at bede Ankenævnet se på sagen får vi en mail på at de meget gerne vil gennemgå sagen igen

Vi indvilliger såfremt det kan gøres hurtigt således at sagen ikke forhales yderligere. Herefter følger en del telefonsamtaler med N.B., hvor hun forsøger at få os til at komme med et udspil på 'hvor meget vi skal have hvis vi laver huset selv' !

Vi forsøger at få et konkret svar på om de vil dække eller ej - N.B. svarer at det afhænger af hvad skaden kommer til at koste!!!???

Vi har tidligt i forløbet fået et mundligt overslag fra et byggefirma som lyder på 80-100.000 for en udbedring af murene. Dette overslag er Nykredit Forsikring blevet oplyst om.

N. beder os skaffe tilbuddet på skrift og sende det til hende....dette får vi så også gjort. (se vedlagte). Ligeledes faxes og sendes pr. post energimærke til N. (som påstår at hun ikke har modtaget nogen af delene).

Efter at N. modtager det skriftlige tilbud som lyder på ca. 119.000 excl. elektriker og VVS opdager hun 'pludselig' at vi jo har en selvrisiko på 34.000 og at de 20.000 hun havde tænkt at 'give' os til at udbedre væggen med således ædes op af selvrisikoen.

Forsikringen vælger nu at fortælle os at deres 'specialist' har anbefalet et træskelet med gipsplader på. Dette har således hele tiden været den løsning de har arbejdet med...hvorfor så bede os indhente alverdens tilbud og dermed trække tiden ?

Nu ligger sagen jo så sådan at vi har undersøgt om man kunne bruge den billige træskelet-løsning (huset SKAL jo laves - også selvom vi selv skal betale og vi er jo absolut interesseret i en billig løsning, da denne skade jo er en kæmpe merudgift som vi ikke havde regnet med) Iflg. byggefirmaet kan træskeletløsningen IKKE bruges idet væggen er bærende og skal have forbandt til ydermuren som jo ikke kan stå alene. Derfor er løsningen med multipladerne den billigst mulige løsning som vi må vælge.

Vi spørger til om det er normal procedure at købslå med forsikringstager i stedet for at give et reelt svar på om skaden er dækket eller ej...hun returnerer en mail hvor hun skriver at ejerskifteforsikringen desværre ikke dækker 'skuffede forventninger' !!

Vi er i dén grad blevet trukket rundt i manegen. Vi er flere gange blevet bedt om at indsende tilstandsrapport, energimærke, overslag og beskrivelse af udbedring, da forsikringen siger at de ikke har modtaget tingene.

Herefter bliver vi bedt om at finde ud af hvad vi skal have for selv at udbedre huset.

Til sidst finder de 'pludselig' ud af at det beløb de har tænkt at 'give' os er mindre en vores selvrisiko og skriver tilmed at 'de ikke har kunnet nå til enighed med os' ??

Forsikringen henviser i øvrigt til at huset er fra 1777 dvs. 230 år gammelt. Vi har gentagne gange forklaret dem at året 1777 er et fiktivt år som kommunen bruger til huse som ikke kan dateres!! Vi kender således IKKE husets alder...

Vi har ligeledes gjort forsikringen opmærksom på at deres løsning med et træskelet og gipsplader ikke er en løsning som i praksis kan lade sig gøre, idet indermuren skal være bærende og der skal laves et forbandt til ydermuren som ikke bare kan stå alene.

Når man som kunde tegner en ejerskifteforsikring har man en forventning om en fair behandling hvis man imod forventning skulle få brug for forsikringen.

Det kan ikke være normal forsikringsprocedure at 'hvis skaden er billig, så dækkes den - men hvis den er dyr så dækkes den ikke'.

N.B. svarer jo ordret på spørgsmålet om de vil dække eller ej 'det kommer an på hvor dyrt det er'."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 18/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi fastholder vores afgørelse, og vi skal i den forbindelse henvise til vores brev af 10. november 2009.

Vi skal således fastholde, at det forhold, at en bygningsdel består af helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Vi skal endvidere fastholde, at bindingsværkets tilstand ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Hertil skal vi bemærke, at det er forholdene på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, der er afgørende for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, hvorfor konstruktionsmæssige ændringer/planlagte arbejder udført efter overtagelsen er uden betydning for vurderingen af forsikringsdækning, jf. pkt. 15.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

Ved vores besigtigelse var næsten alt bindingsværk nedtaget, og huset understøttet med 'soldater'. Forsikringstagerne har endvidere bl.a. forklaret, at de havde påtænkt at nedtage de bløde plader og sætte gips op i stedet for samt male og tapetsere.

Vi skal bemærke, at det udførte arbejde med gulvkonstruktionen har været planlagt forinden konstateringen af bindingsværksmuren.

På baggrund af sine iagttagelser ved besigtigelsen er det vores konsulents opfattelse, at uanset bindingsværksmurens tilstand, så vil huset med den pågældende konstruktion fortsat stå, hvilket husets historie i øvrigt bekræfter, eftersom huset har stået i rigtig mange år med bindingsværksmuren. At forsikringstageren ved et tilfælde opdager, at der forefindes en bin-

dingsværksmur med normal aldersbetinget nedbrydning, gør ikke, at der automatisk er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringstagerne har i øvrigt ikke dokumenteret, at der på grund af bindingsværksmuren foreligger nærliggende risiko for sammenstyrtning, stabilitetssvigt eller lignende. Der foreligger således ingen oplysninger om, at den sammensatte konstruktion (bindingsværksmur og formur) ikke skulle kunne sikre den nødvendige stabilitet/bæredygtighed, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Vi finder ikke anledning til at lægge andet opførelsesår end 1777 til grund, idet vi bemærker, at forsikringstagernes påstand om fiktiv alder er udokumenteret. Måtte det imidlertid vise sig, at huse er yngre, ændrer dette ikke ved vores afgørelse, idet huset - henset til konstruktion og tilstand - uden tvivl har en sådan alder, at nedbrudt bindingsværk er normalt forekommende, og at huset ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand eller at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Vi skal i øvrigt bemærke, at policen indeholder en klausul, hvorefter forsikringen ikke dækker svampe-, skimmel-, insekt-, og rådskaideangreb på grund af bygningens alder samt konstruktionsprincip.

Det er korrekt, at der har været ført forligsdrøftelser, hvor vi i den forbindelse har udbedt os forskellige oplysninger, og hvor vi eventuelt har slækket på dækningskrav. Dette er der imidlertid intet unaturligt i, men eftersom forsikringstagerne ikke har ønsket at acceptere vores tilbud, er forligstilbuddet bortfaldet, og sagen er herefter realitetsbehandlet i forbindelse med forsikringstagernes klage, hvilket resulterede i vores brev af 10. november 2009.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde vores afgørelse og kan således ikke tilbyde forsikringsdækning.

Såfremt nævnet mod forventning måtte finde frem til, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, skal vi gøre opmærksom på, at en eventuel erstatning alene vil kunne udgøre en udbedring/forstærkning af bindingsværkskonstruktionen på den indvendige mur (bagmuren), og at der i en eventuel erstatning skal foretages fradrag for værdiforringelse som følge af slid og ælde samt fradrag for værdien af planlagt arbejde. Vi skal ydermere fremhæve, at der gælder en selvrisiko på 34.000 kr."

Hertil har klagerne i skrivelse af 2/1 2010 til nævnet bemærket:

"Nykredits fremlægning af 'byggeprojektet' er ikke korrekt.

Det er ikke korrekt at vi havde påtænkt at opsætte gips.

Planen var at nedtage de bløde plader for derefter at pudse væggene og male og tapetsere det som vi troede var massiv mur.)

...

Det har IKKE været planlagt at lave ny gulvkonstruktion der var allerede et ganske udmærket støbt gulv i huset.

I øvrigt starter ingen jo med at male og tapetsere, for derefter at hive gulvet op !!!

Det nye gulv blev lavet ene og alene for på denne måde at kunne sikre taget med patentbånd støbt i gulvet.

I øvrigt blev denne løsning tilrådet af Nykredits egen synsmand, da han ikke kunne tage ansvar for om taget ellers ville blæse af i en storm..

Vi havde efterfølgende en samtale med Nykredit for at forespørge om vi selv skulle afholde den foreløbige udgift med sikring af taget, eller hvordan vi i øvrigt ville være sikret hvis vi valgte at undlade at foretage os nogen sikring.

Vi fik af Nykredit besked på at når vi havde 'opdaget' skaden, havde vi pligt til at sikre således at der ikke skete yderligere skade.

Vi henvendte os herefter til Forsikringsankenævnet for at høre om det var korrekt at vi skulle afholde udgift til sikring af taget og vi fik bekræftelse på dette.

Herefter blev gulvet taget op, væggene ned og der blev sikret tag og støbt gulv.

Det skal i forlængelse af ovenstående bemærkes at vi finder det meget underligt at Nykredit henviser til, at deres byggesagkyndige skønner, at huset sagtens kan stå i mange år endnu med den nuværende konstruktion - når han overfor os har skønnet at huset bør sikres.

Nykredit anfører ligeledes at 'den sammensatte konstruktion' (bindingsværk+formur) sagtens kan yde den nødvendige stabilitet.??

Tagets hviler direkte på den gamle lerklinede væg som slet ikke har forbandt til ydermur. Enten har byggesagkyndig ikke været særlig grundig i sit syn eller også har 'Nykredit' draget egne konklusioner for at sikre at deres såkaldte 'skadesbegreb' iflg. dem ikke opfyldes!!

Nykredit henviser gentagne gange til at husets væg er bindingsværk med såkaldt 'normal aldersbetinget nedbrydning' dette er i denne sag fuldstændig irrelevant...anmeldelsen går udelukkende på, at den væg som i tilstandsrapport er anført som massiv, er ikke eksisterende!

Nykredit anfører at der har været foretaget forligsdrøftelser.

Det er korrekt at vi ikke har ønsket at godtage en forsikringsdækning på 20.000 når vi står med en skade til langt over 120.000,- i øvrigt med den klausul at der er en selvrisiko på 34.000 som således vil betyde en forsikringsdækning på lige 0.

Indermurene i huset består således af et helt andet materiale end det i tilstandsrapporten anførte.

Vi henholder os til at forholdet er klart forkert beskrevet. Den bærende mur i huset er ikke massiv og er flere steder sunket faretruende. Dette betyder at vi omgående har måtte sikre taget ved at nedtage indervægge og understøtte med soldater. Støbe nyt gulv med patentbånd fra taget.

Denne skade har betydet at huset på nuværende tidspunkt er ubrugeligt og værdimæssigt kraftigt forringet.

Som huset er nu vil det ikke kunne sælges uden et massivt tab.

Det er i øvrigt betænkeligt at Nykredit er i stand til at fordreje en sagsfremstilling så meget at man næsten ikke kan genkende sagen igen."

Herefter har selskabet i skrivelse af 18/1 2010 til nævnet anført:

"Vi har forelagt oplysningerne for vores bygningskonsulent, der ikke kan genkende forsikringstagernes beskrivelse af 'byggeprojektet'.

Vores bygningskonsulent har givet en almen orientering om, hvorledes man som forsikringstager skal forholde sig i en skadesituation, jf. forsikringsbetingelserne samt oplyst, at man er forpligtet til at begrænse skaden. Han har ikke tilrådet, at hele gulvkonstruktionen blev op-hugget for at montere forankringer for taget og ned i gulvet. Såfremt det havde været påkrævet med forankringer, kunne disse meget nemt have været monteret ned på bagsiden af skalmuren.

Vi bemærker i øvrigt, at forsikringstagerne fremhæver, at anmeldelsen udelukkende går på, at den væg, som i tilstandsrapporten er anført som massiv, ikke er eksisterende.

Hertil skal vi fastholde, at det forhold, at en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Det er derfor afgørende at vurdere, om forholdet (nedbrudt bindingsværksmur) opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, hvilket i nærværende sag ikke er tilfældet.

Vi skal henvise til vores tidligere breve og fastholder vores afgørelse."

I klagerens skrivelse af 4/2 2010 til nævnet hedder det:

"Nykredits forsøg på at løbe fra deres egne udmeldinger må siges efterhånden at antage helt nye dimensioner !!

Deres udsendte byggekonsulent tilrådede at vi sikrede taget da han og Nykredit ikke kunne tage ansvar for hvad der ellers kunne ske.

Denne udmelding kom han med under overhørelse af vores nabo som også var til stede under besigtigelsen.

Mht. forankringerne, så har vi foretaget disse i gulvet efter anvisninger fra byggefirmaet. Inden vi foretog sikring af taget havde vi i øvrigt både kontakt til Nykredit og Ankenævnet for at høre hvorledes vi skulle forholde os.

Det skal i øvrigt bemærkes at alle disse foranstaltninger ikke er noget vi gør for sjov...vi står sådan set på nuværende tidspunkt i en ret ulykkelig situation idet vi jo har måtte foretage en masse 'livreddende' foranstaltninger" for at sikre huset...hvilket betyder at huset som det er nu ikke kan sælges og har mistet betydelig værdi.

Nykredits såkaldte 'skadebegreb' må i høj grad være opfyldt idet den manglende massive indvendige mur gør huset ubrugeligt, usælgeligt og aldeles værdiforringet !

Det skal ligeledes bemærkes at Nykredit jo faktisk med deres 'forhandling' af en udbetaling må have anerkendt skaden ... De kom blot på andre tanker da de fandt ud af at de ikke kunne slippe med 20.000,-.

Vi beder hermed Ankenævnet om hjælp til at få afsluttet denne sag så vi har en mulighed for at komme videre med vores hus inden det ender i en personlig ruin for os."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 15/2 2010 til nævnet anført:

"Vi har ikke yderligere bemærkninger til forsikringstagerens brev udover, at vi skal afvise, at vi på noget tidspunkt har anerkendt det anmeldte forhold som dækningsberettigende. At vi har ført forligsforhandlinger, som ikke er blevet til noget, ændrer ikke herved.

Vi skal således henvise til vores tidligere breve og fastholder vores afgørelse. "

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder taksatorens bil-
ledrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1.4. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen ..."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at forsikringspolicens forbehold vedrørende bl.a. rådskaader er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke i sin helhed kan opretholdes som gyldigt.

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. På baggrund af det anførte om husets alder og sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at kunne lægge til grund, at bundremmen har været angrebet af råd i et omfang, der medfører nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende en erstatning svarende til, hvad det ville koste at reparere/udskifte bundremmen, således at der ikke længere var nærliggende risiko for skade. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet yderligere dækningsforpligtelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at de tagne forbehold ikke i dens helhed er gyldige, og at udgiften til reparation/udskiftning af den rådskadede bundrem er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand