716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.848:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte forhold samt over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende øvrige anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at klageren - ifølge købsaftale underskrevet af ham den 13/8 2001 - overtog ejendommen den 1/9 2001. Huset er et bindingsværkshus, der er opført i 1890.

Af tilstandsrapporten af 14/3 2001 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:** **Ja**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges: ☒

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

2. Gulve under belægninger er ikke besigtiget p.g.a. faste tæpper.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			

…

A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	En del revner og afskalninger på ydervægge.
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	…			
	9.3 Fuger	K0		Enkelte steder med revnede fuger i badeværelse.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	3.1 Facader/gavle	Der er tale om en ældre grundmuret bygning, opført af flere omgange. Det er ikke usædvanligt med en del mindre sætnings- og bevægelsesrevner i sådanne bygninger. Revnerne har ingen større byggeteknisk betydning."

Af KvalitetsMærkerapporten fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

[X] **MIDDEL**

Huset er i rimelig god stand.
Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

3. Bygningdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder.

…

	Meget god	God	Middel	…
… 8.Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			x	

"

Af Energimærkerapporten fremgår bl.a.:

"

Ydervægge og vægge mod uopvarmet rum	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Ydermur	30 cm hulmur isoleret	☐

…

Gulve - mod uopvarmet kælder, krybekælder, terrændæk m.v.	Isoleringstype og tykkelse	Bør forbedres
Gulv mod krybekælder	50 mm isolering	☒
Terrændæk	Træ mod jord/beton, uisoleret	☐

…

3. 63.848

Forslag til forbedringer	Pris incl. moms	Årlig varme-besparelse	Årlig besparelse	Anslået levetid
… Gulv mod krybekælder: + 100 mm isolering mod krybekælder	7.300 kr.	1.907 KW	2.160 kr.	40 år

"

Selskabet modtog klagerens telefoniske skadeanmeldelse den 7/9 2001. Han havde påbegyndt en større renovering af ejendommen og havde i den forbindelse konstateret flere forhold.

Tvisten vedrører følgende forhold:

1. Svamp/råd i bindingsværksskillevæg.
2. Trægulv på strøer nedbrudt af svamp.
3. Ingen isolering i gulvkonstruktion/ingen isolering/delvis isolering med flamingokugler.
4. Borebiller i gulvbrædder på uudnyttet loft.
5. Styrkenedsættelse på topremme.
6. Indvendige sætningsskader i gavl mod vej, i gavl mod have og i soveværelse.
7. Sætningsrevne i badeværelse, indvendigt.
8. Utilstrækkelig inddækning ved skorsten.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af ejendommen den 20/9 2001 og har i den forbindelse udarbejdet en rapport af 26/9 2001.

Punkt 1 (Svamp/råd i bindingsværksskillevæg)

Af selskabets bygningskonsulents rapport af 26/9 2001 fremgår det bl.a., at der var blevet konstateret råd eller svamp i topremmen på en bindingsværksskillevæg, som var revet ned af klageren på besigtigelsestidspunktet, da 2 rum skulle slås sammen. Efter konsulentens vurdering var årsagen til skaden, at skillevæggen tidligere havde været en ydervæg (gavl), inden der på et tidspunkt var blevet bygget til huset. Nedbrydningen stammede fra dette tidspunkt. Skillevæggen var bærende, men nu hvor den var fjernet, var topremmen blevet bærende og skulle bære loftet. Topremmen har ikke kunnet ses af den bygningssagkyndige, og derfor var den ikke nævnt i tilstandsrapporten. Toprem-

men var blevet synlig i forbindelse med klagerens renovering af ejendommen. Endelig vurderede bygningskonsulenten, at der ikke var tale om en skade, når huset, dets alder og vedligeholdelsesstand blev taget i betragtning, samt at udskiftningen af skillevæggen var et led i en ombygning.

Klageren gør gældende, at der er tale om en svækkelse af tagkonstruktionen, idet den bærende bjælke skal støtte for gulvbrædder på loft samt optage de kræfter, der kommer fra tagets vægt mm. via tagspærene og fodremmen. Han henviser bl.a. til, at tagkonstruktionen ville gå i "spagat" uden en sådan bjælke.
I selskabets skrivelse af 15/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Topremmen stammer tilbage fra ejendommens opførelse fra 1890, og har hvilet af oven på en mur der oprindeligt har været en ydermur/gavl. Fugten fra muren, og vejrliget i øvrigt vil naturligt trænge ind i topremmen og være med til at nedbryde denne. Der er tale om, at slid og ælde har nedbrudt topremmen, og da forsikringstager fjerner skillevæggen, ændres topremmens funktion til at skulle bære loftet alene, hvilket den angiveligt ikke kan.
>
> På baggrund af topremmens alder har den opfyldt sin funktion, indtil forsikringstager foretager en nedrivning af skillevæggen.
>
> På baggrund af besigtigelsen af vores bygningskonsulent den 20. september 2001, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Ejendommen er fra 1890 og har fungeret tilfredsstillende, men topremmen er nedbrudt naturligt som følge af udsættelse for fugt i ydermuren. Vi finder derfor ikke der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi skal i øvrigt henvise til Ankenævnets kendelse i en tilsvarende sag nr. 57.052 angående råd i et tagspær i en 150 år gammel ejendom.
>
> Det fremgår endvidere af pkt. 2.5 i forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker forhold der består i sædvanligt slid. Den naturlige nedbrydning i form af råd/svamp i topremmen er udtryk for slid træværk er udsat for, når det udsættes for fugt. Topremmens evne til at være bærende for loftet er udløbet som følge af slid og

ælde, og også dette forhold er undtaget fra dækning, jf. pkt. 2.6 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet har kostet forsikringstager 975 kr. at udbedre i materialer og timeløn på kr. 75,00.

Vi er bekendt med, at forsikringstager har taget fotos af bjælken som måske kan bibringe Ankenævnet et bedre indtryk af topremmen end vores fotos, der dog også viser topremmen.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse."

Punkt 2 (Trægulv på strøer nedbrudt af svamp)

Selskabets bygningskonsulent konstaterede, at et trægulv på strøer (ca. 22 m²) var nedbrud af svamp. Han skønnede, at gulvene var 50-60 år gamle, og i henhold til SKAFORs levetidstabel sfb (41) fra vejledning 318 del 2 var restlevetiden 20 %, hvorfor afskrivningen blev sat til 80 %. Udbedringsomkostningerne blev anslået til 25.000 kr. inkl. moms. På denne baggrund har selskabet i skrivelse af 18/10 2001 til klageren anerkendt skaden på gulvet med 5.000 kr.

Klageren finder, at selskabet ikke har godtgjort, hvilken slidmekanisme der skulle have været til stede. Han bemærker, at selskabet ikke har redegjort nærmere for afgørelsen, og han henviser bl.a. til, at de nedbrudte gulvbrædder - på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen - havde en tykkelse, som ville have muliggjort en afhøvling, hvis brædderne ikke havde været nedbrudte. Endvidere bemærker han, at den af selskabet anvendte levetidstabel gælder for yderbeklædning, og han har i den forbindelse henvist til en levetidstabel fra BYG-ERFA, erfaringsblad 96 03 20, hvoraf det bl.a. fremgår:

"

Sandsynlig holdbarhed	I fri luft, ubeskyttet	I fri luft, under tag	I konstant tør tilstand
Skovfyr	40-85 år	90-120	120-1000 år

"

Han mener, at man godt kan benytte erfaringsblad 96 03 20 og har i klageskrivelsen bl.a. anført:

6. 63.848

"Hvis man ud fra erfaringsblad 96 03 20 benytter minimumsværdien for 'i fri luft ubeskyttet', ses det at der er en faktor 3-25 til tilfældet 'i konstant tør tilstand'. Gulvkonstruktionen må derfor som et absolut minimum have en restlevetid på 3x20% = 60%. Sandsynligheden er dog meget mere. Tabellen beskriver 120 - 1000 år, hvor middeltiden er 610 år.

Jeg mener derfor at det er sandsynliggjort at der ikke skal være en reduktion af erstatningen pga. alder."

I selskabets skrivelse af 15/6 2004til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er en fejl, at vi har anerkendt skaden, idet det i tilstandsrapporten er nævnt på side 4, at gulve under belægninger ikke er besigtiget, da disse var utilgængelige på grund af tæpper.

Vi har alene anerkendt 20 % af en reparationsudgift på 25.000 kr.

Efter forsikringsbetingelserne pkt. 2.3 dækkes ikke skader i bygningsdele der er gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige.

Den bygningssagkyndige har ingen registreringer af gulvenes tilstand i huset, hvorfor de af forsikringstager nævnte gulve har været dækket af tæpper.

Vi fastholder, at selvrisikoen er nedskrevet med 5.000 kr., men kan ikke betale yderligere erstatning."

Punkt 3 (Isolering i gulvkonstruktion/Ingen isolering/delvis isolering med flamingokugler)

Klageren gør med henvisning til Energimærket gældende, at ydervægge og gulve skal være isoleret.

Selskabet har afvist forholdet under henvisning til, at der ikke var krav om isolering i vægge og gulve fra 1890, og at værdien eller brugbarheden af ejendommen ikke er nedsat nævneværdigt som følge heraf.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"I mit tilfælde fremgår det af papirerne fra handlen at huset var isoleret. Når jeg så efterfølgende konstaterer visse steder hvor det ikke er opfyldt, så er der tale om en skjult skade som ejerskifteforsikringen skal dække.

…

Hvis forholdene er som Nykredit tolker det, nemlig at som huset var på opførelsestidspunktet i 1890, vil jeg mene at forsikringsbetingelserne ikke er klare nok, eller skulle suppleres med en vejledning. Hvis dette er tilfældet er der jo tale om en voldsom indskrænkning af dækningsforholdene, som dels burde være beskrevet i f.eks. den konkrete police og dels burde have medført en reduceret præmie. Hvis Nykredit har vidst at der var visse indskrænkninger og ikke oplyst mig om det, må der være tale om at Nykredit har handlet i 'ond tro'.

Det skal endvidere påpeges at oplysningen om Krøyerkuglerne stammer fra kvalitetsmærket, bilag 6. Kvalitetsmærket er en del af grundlaget af tilbudet fra Nykredit jvf. bilag 7. Forsikringen må derfor også være dækkende for den skade, da det som nævnt er en del af tilbudet."

Selskabet har i skrivelse af 15/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Da der ikke var krav om isolering i gulve og vægge dengang huset blev bygget i 1890, er det ikke en skade, at isolering ikke forekommer.

Det er oplyst i Energimærket, at der er isolering, jf. forsikringstagers bemærkninger herom. Men oplysninger i Energimærket herom medfører ikke, at forholdet udgør en skade, da denne vurdering foretages på baggrund af forsikringsbetingelserne, jf. herom under forhold A.

Bygningen er opført i 1890 uden krav om isolering, og dermed afviger bygningen ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende intakte bygninger, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Oplysningerne i Energimærket kan måske medføre et garantiansvar mod sælger. Efter forsikringsbetingelserne dækkes et garantiansvar ikke, jf. pkt. 2.10."

8. 63.848

I Kvalitetsmærkerapporten, side 5, er bl.a. anført:

"

	Ja	Nej	Bemærkninger
Indeklimaforhold			
Er du bekendt med følgende forhold:			
…			
12. Hulmursisolering af ejendommen?	☒	☐	med Krøyerkugler "

Punkt 4 (Borebiller i gulvbrædder på uudnyttet loft)

Selskabets bygningskonsulent konstaterede ved sin besigtigelse, at loftsbrædderne på det uudnyttede loft delvist var nedbrudt af anobier/borebiller. Årsagen hertil vurderede han til at være gulvbræddernes alder, idet de havde ligget siden 1890. Loftsbræddernes tilstand svarede til resten af ejendommen, når husets alder og vedligeholdelsesstand blev taget i betragtning.

Selskabet har anerkendt forholdet samt udbedringsbeløbet på 22.500 kr. Selskabet har imidlertid foretaget 80 % afskrivning under henvisning til gulvbrædderne høje alder, at gulvbrædderne er placeret i et rum med høj fugtighed, hvor borebiller således trives, og hvor brædderne som følge heraf nedbrydes som følge af en naturlig proces over mere end 100 år.

Klageren kan ikke acceptere selskabets afskrivning, idet han bl.a. finder det ulogisk, at loftsbrædder på et uudnyttet loft kan anses for at være slidt. Han henviser bl.a. til, at en del af gulvet ligger i ejendommens 2 tilbygninger, som er opført i efterkrigstiden, samt at en del af det oprindelige loft i 1980 - i forbindelse med nedrivning af en skorsten - er blevet nyetableret. Han er uenig med selskabet i, at hele erstatningsbeløbet kan nedskrives med 80 %.

Hertil har selskabet i skrivelse af 15/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi fastholder, at gulvene er udsat for fugt som følge af den uudnyttede tagetages konstruktion, hvorfor værdiforringelsen skal vurderes på denne baggrund og ikke ud fra sædvanlige indvendige gulve der for så vidt har en lang levetid, når disse ikke udsættes for fugt.

Vores bygningskonsulent kunne konstatere, at bræddernes bæreevne var nedsat, og derfor er restlevetiden for så vidt næsten udløbet."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 7/9 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Vores konsulent J.F. har oplyst, at det er muligt, at loftsbrædderne minimum har været 75-80 år gamle, og da bæreevnen har været påvirket, har levetiden af gulvbrædderne været udløbet. Det er vores konsulents opfattelse, at loftsbrædderne var de oprindelige fra husets opførelse, men han kan ikke være sikker på dette."

Punkt 5 (Styrkesvækkelse af topremme)

Det fremgår af sagen, at de oprindelige topremmes tykkelser er halveret for at få større frihøjde i døråbningerne.

Forholdene er besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 8/4 2002, og han har i tillægsrapport af 16/4 2002 bl.a. anført, at der ikke var tale om en styrkesvækkelse af bjælkerne, der nedsatte bjælkernes funktion.

Klageren har udskiftet remmene som led i udbedring af tagkonstruktionen, og hans erstatningskrav udgør nu 850 kr.

Selskabet har afvist forholdene under henvisning til, at der ikke er tale om en skade, idet værdien eller brugbarheden af ejendommen ikke er nedsat væsentligt.

Punkt 6 (Indvendige sætningsskader i gavl mod vej, i gavl mod have og i soveværelse)

Selskabets bygningskonsulent har i tillægsrapport af 16/4 2002 bl.a. anført, at der er tale om ældre revner, som han anser for at være uden konstruktiv betydning.

Selskabet har anset revnerne for naturlige i en ældre ejendom som denne, og derfor har selskabet afvist at yde forsikringsdækning, idet der ikke er tale om en skade, da hverken brugbarheden eller værdien af ejendommen er væsentligt nedsat. Selskabet har endvidere henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Nykredit mener at der automatisk vil være sætningsskader i det indvendige, når der er sætningsskader i det udvendige jf, Nykredits brev af 14-11-2003. Dette harmonerer ikke med, at sætningsskade for indvendige og udvendig sætningsskade har hvert sit løbenummer i tilstandsrapporten, idet dette kunne have været ét punkt i tilstandsrapporten, hvis det altid forholdt sig således. Det er således ikke forventelig for en ikke fagmand at der vil være sætningsskader både udvendigt og indvendigt, tværtimod vil måden tilstandsrapporten er opbygget på foranledige en ikke faglært til at tro at sætningsskader udvendigt og indvendigt er uafhængig. Når Nykredit henviser til bemærkningerne på side 6 i tilstandsrapporten så er denne jo skrevet med henblik på de ydre sætningsskader.

Jeg er derfor stadig af den overbevisning at de indre sætningsskader er skader der skal erstattes, da ejerskifteforsikringen skal erstatte skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ydermere har jeg jo ikke haft mulighed for at medtage disse skader i mine overvejelser ved køb af huset, således at jeg kunne have budt en lavere pris. Dermed har disse skader haft en værditab for mig og derved en værdinedsættelse af huset."

Selskabet fastholder sin afgørelse og gør over for nævnet gældende, at klageren ikke har sandsynliggjort, at revnerne har en konstruktiv indflydelse på ejendommens funktion.

Punkt 7 (Sætningsrevne i badeværelse, indvendigt)

Selskabet har anerkendt skaden, idet den er beskrevet med karakteren "K0" i tilstandsrapporten. Selskabets bygningskonsulent har vurderet, at den burde have haft karakteren "K2", hvorfor forholdet således er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Uenigheden angår erstatningsopgørelsen, idet udbedringsomkostningerne af klageren er opgjort til 5.738 kr. inkl. moms og af selskabet til 3.750 kr. inkl. moms.

Selskabet har i skrivelse af 15/6 2004 til nævnet meddelt, at det vil være villigt til at se bort fra denne forskel i opgørelsen og udbetale differencen på 1.988 kr. pr. kulance.

Punkt 8 (Utilstrækkelig inddækning ved skorsten)

Selskabets bygningskonsulent har i tillægsrapport af 16/4 2002 bl.a. anført, at inddækningen er udført som en såkaldt forskelling. På grund af, at tagkonstruktionen "arbejder", så vil sådan en type inddækning ofte skulle repareres.

Klageren har oplyst, at inddækningen er ca. 50 år gammel, og at reparationsudgiften er 500 kr.

Det er bygningskonsulentens opfattelse, at levetiden for inddækningen er udløbet, hvorfor selskabet med denne begrundelse har afvist at dække forholdet.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet bemærket, at selskabet ikke nærmere har redegjort for afgørelsen. Han henviser bl.a. til oplysningerne i KvalitetsMærke, hvoraf det bl.a. fremgår, at "tagkonstruktion/belægning/skorsten" er blevet bedømt som "middel" i tilstand. Han fastholder, at selskabet ikke har bevist, at levetiden er udløbet.

Selskabet fastholder sin afgørelse og henviser bl.a. til, at bygningskonsulenten har oplyst, at denne type forskelling ofte skal repareres, hvorfor der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, men en reparationsudgift, klageren har måttet indstille sig på ved køb af en ældre ejendom.

Endelig har klageren over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale erstatning for, at han ikke har kunnet nyttiggøre huset i mere end 1 år, som han er blevet forsinket på grund af sagen forløb. Selskabet har ikke kommenteret dette punkt.

Nævnet er forelagt den omfattende korrespondance samt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

12. 63.848

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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.

Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

3. skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

…

5. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

10. forhold, som forsikringstageren enten har fået dækket i henhold til en garanti, eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Vedr. punkt 1 (Svamp/råd i bindingsværksskillevæg)
Forholdet vurderes af nævnet til at være uden betydning, hvis ikke klageren havde fjernet skillevæggen. Selskabet kan ikke pålægges udgifter, der opstår som følge af klagerens ombygning.

Vedr. punkt 2 og 4 (Trægulv på strøer nedbrudt af svamp) (Borebiller i gulvbrædder på uudnyttet loft)
Efter forsikringsbetingelserne fastsættes erstatningen - når det beskadigede er værdiforringet med mere end 30 % - i forhold til værdiforringelsen.

Nævnet finder efter det oplyste ikke grundlag for at kritisere størrelsen af den af selskabet opgjorte erstatning.

Vedr. punkt 3 (Isolering i gulvkonstruktion/Ingen isolering/delvis isolering med flamingokugler)
Nævnet finder som udgangspunkt, at den manglefulde isolering - henset til huset alder m.v. - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dog finder nævnet, at klageren som følge af oplysningen på side 5 i Kvalitetsmærkerapporten havde berettiget grund til at forvente, at hulmurene var isoleret med Krøyerkugler. Vurderet i forhold hertil er bygningens brugbarhed efter nævnets opfattelse nedsat, hvorfor selskabet skal anerkende den manglende hulmursisolering om en dækningsberettigende skade. Isoleringsmanglerne i øvrigt finder nævnet ikke er at anse for skade, idet det bemærkes, at

oplysningerne i Energimærket ikke kan lægges til grund for vurderingen af, om forholdet er dækningsberettigende.

Vedr. punkt 5 og 6 (Styrkesvækkelse af topremmen)
Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Vedr. punkt 7 (Sætningsrevne i badeværelse, indvendigt)
Nævnet bemærker, at selskabet pr. kulance har udbetalt differencen på 1.988 kr.

Vedr. punkt 8 (Utilstrækkelig inddækning ved skorsten)
Da nævnet må lægge til grund, at levetiden for inddækningen er udløbet, hvilket specifikt er undtaget i ejerskifteforsikringen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke i øvrigt grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandling.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at i det omfang, ejendommens hulmure ikke er isoleret med Krøyerkugler, udgør dette en skade. Nævnet kan ikke tage stilling til erstatningens størrelse.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann