803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 72.930:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxxxxx x

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 har tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist tre anmeldte forhold vedrørende henholdsvis kuldebroer i en del af ejendommen, der tidligere har været stald, kondens i vinduebundstykker og fundamentet på en garagebygning. Klagerne er endvidere utilfredse med selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har afvist at yde dækning for kuldebroerne og vinduebundstykkerne under henvisning til, at der ikke foreligger en skade omfattet af hverken ejerskifteforsikringens basisdækning eller af den udvidede dækning. Hvad angår fundamentet i garagebygningen er det selskabets opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort stabilitetsproblemer, hvorfor der ikke foreligger en skade.

Det fremgår af sagen, at den oprindelige beboelsesejendom blev opført i 1900. Siden er stald og garage blevet inddraget til beboelse. Klagerne overtog ejendommen den 1/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/10 2005.

Der er i tilstandsrapporten ikke gjort anmærkninger om forholdene, men sælger har i rapporten besvaret benægtende på spørgsmålet om, hvorvidt der var fugtpletter eller mug, som var dækket af møbler.

Den 2/5 2006 anmeldte klagerne diverse forhold, herunder mugaftegninger på væg. Klagerne fik en arkitekt til at gennemgå ejendommen, og han har i rapport af 24/4 2006 bl.a. anført:

"Besigtigelse 06. april 2006 efter købers meddelelse om betydelige fugtproblemer i et par af værelserne mod nord og øst.

Registrering af forholdene omkring og i bygningen.
Ejendommen er beliggende på en sydskråning. Tilkørsel via grusvej, der, umiddelbart nord for stuehuset ligger 1-2 meter over stuegulvniveau.
Nord for vejen er oplagt et større depot af jord, beton og murbrokker. Bagved depotet er der lavning inden markerne stiger kraftigt mod nord.

Ved besigtigelsen løber vandet ned ad tilkørselsvejens hjulspor og ud ved underkant af det oplagte jorddepot. Vandet løber dels øst og vest om stuehuset. Ved østgavlen tværs over gårdspladsen og ind i og imod den under opførelse værende garagebygning og uden om denne mod øst og vest.

Langs stuehusets nordside er udlagt vaskede søsten i et godt og vel 1 meter bredt bælte. Nærmest østgavlen er dette stenbed delvis opfyldt af nedskyllet sand- og lermateriale fra bakken nord for hus og vej.

Stuehuset.
Udvendig på husets nordside er der etableret en 15-20 cm. bred ekstramur på den del der oprindelig var stald. Det vides ikke hvordan nordmuren oprindelig var funderet, da bygningen blev opført som stald. Jord og søsten ligger op til få cm. under ekstramurens overkant. På overside af ekstramurens kant kan ses en kant af murpap.
Inde i bygningen ligger værelses og badeværelsesgulve ca. 45 cm. under terrænhøjden ved nordsiden af huset. Det ene værelse har også gulvet under terræn mod øst. (Se skitse nr. 1).
Nordsiden længst mod vest, består af nyere sokkel af beton- fundamentblokke uden sokkelpuds eller anden overfladebehandling. Derover pudset blokmur.
…
Fundering.
Sokkel er udført af 19 cm. betonfundamentsblokke. Der mangler sokkelpuds. På sydsiden er sokkeloverkant ca. 130-140 cm. over terrænet.
Der skal fremlægges dokumentation for stabiliteten. Bemærk almindelige regler for rammekonstruktioner. Det kan ikke afgøres om der er støbt trækbånd ind i gulvet.
Ved sydsiden har køber konstateret fundament under terræn, ved opgravning til ca. 90 cm dybde. Ved opgravningen konstateres at det pladsstøbte betonfundament ligger 5 cm. indenfor murblokfugten på væggens yderside. Betonfundamentet hælder ud mod syd.
Stabiliteten skal dokumenteres.
Ved eftersyn d. 18. april stod der vand i udgravningen ved soklen."

3. 72.930

En taksator fra selskabet besigtigede den 6/6 2006 ejendommen og har i rapport af 21/6 2006 noteret følgende:

"Vand trænger ind i litra A (den del af bygning der tidligere har været stald) langs facadevæg/fundament mod nord. Der kunne ved besigtigelsen ses at vand er sivet ud på gulvene i to badeværelser, der var slør på gulvbelægning efter 'lerslam'. Det må formodes at årsagen skyldes gulvniveauet er under det omgivende terræn mod nord, kombinerede med at overfladevand og dermed grundvandet i perioder, specielt ved tøbrud og regnvejr lokalt står højt, vandet presses derved ind og op i gulvene ved konstruktive sprækker, revner mv. der naturligt forekommer såfremt der ikke ved udførelsen er taget højde for der til tider er forhøjet grundvandstand, gulvet ligger under terræn langs nord. Der ses også enkelte skader udblomstninger indv. på væggene der indikerer, at der er fugt omkring ydervæggen langs nord, endvidere er aftegninger af fugerne på udvendigt blokmurværket mod nord meget tydelige hvilket også indikerer at der er høj fugtighed i/ved ydervæggen mod nord. Der er ved gavl mod øst konstateret fugtaftegninger i hjørnerne der indikerer at der er en kuldebroer ved hjørnerne, men det kan ikke udelukkes at det også skyldes vand som følge af grundvandstanden er høj."

Selskabet har på denne baggrund i skrivelse af 18/7 2006 meddelt klagerne således:

"Af vores konsulents rapport fremgår det blandt andet, at der trænger vand ind i Jeres bygning langs facadevæg/fundament mod nord.

Der kunne ved besigtigelsen ses at vand er sivet ud under gulvene i to badeværelser, der var slør på gulvbelægningen efter lerslam.

Det er vores opfattelse, at årsagen til forholdet er, at gulvniveauet er under det omgivende terræn mod nord, kombinerede med at overflade vand og dermed grundvandet i perioder, specielt ved tøbrud og regnvejr står meget højt, vandet presses derved ind og op i gulvene ved konstruktive sprækker revner mm. Disse sprækker revner mv. er naturligt forekomne.

Der kunne endvidere konstateres enkelte skader i form af udblomstninger indvendigt på væggene, hvilket indikerer, at der er fugt omkring ydervæggene langs nord.

Endvidere er aftegningerne af fuger på udvendigt murblokværk mod nord tydelige, hvilket også indikerer høj fugtighed i/ved ydervægge mod nord.

Endelig kunne der ved gavl mod øst konstateres fugtaftegninger i hjørnerne, hvilket indikerer, at der er en kuldebro pågældende sted; men det kan ligeledes skyldes opfugtningen.

I henhold til vilkårene for Jeres ejerskifteforsikring omfatter forsikringen alle bygninger på grunden; medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at disse ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af vilkårene eller policen.

Dette bygningsbegreb er efterfølgende i pkt. 13 indsnævret, og af dette punkts sidste pind fremgår det, at andre forhold/genstande (der ikke er nævnt i resten af punktet), som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. forhold uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger ikke er omfattet af bygningsbegrebet.

Da årsagen til forholdet er, at terrænet er for højt, samt at der sandsynligvis mangler et omfangsdræn, eller hvis dette er til stede, er drænet ikke funktionsdueligt, vil årsagen til forholdet ikke være omfattet af Jeres ejerskifteforsikring."

Selskabet har senere i skrivelse af 11/11 2006 med henvisning til tilstandsrapportens manglende advarsler om risiko for vandindtrængning som følge af den stærkt skrånende grund og gulve under niveau accepteret at dække omfangsdræn ved staldbygningen.

Hvad angår problemerne med kuldebroer anførte selskabet i skrivelsen af 18/7 2006:

"Med hensyn til aftegningen i hjørnerne er det vores vurdering, at såfremt der er tale om opstigende fugt, vil disse skulle afvaskes, hvorefter fugtaftegningerne, når terrænet er sænket, og der er etableret dræn ikke vil genopstå.

Hvis fugtaftegningen genopstår, er der tale om en kuldebro.

Såfremt der er tale om en kuldebro, vil forholdet ikke være omfattet af forsikringen, idet det er vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger fra 1900, ombygget i 1985.

I 1900 eller 1985 var der ikke nogen regler om kuldebroer i Bygningsreglementet, disse kom først i bygningsreglementet fra 1995.

I vilkårene for forsikringen er en dækningsberettiget skade defineret som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da en kuldebro ikke opfylder denne definition på en dækningsberettiget skade, kan vi ikke tilbyde dækning for udbedringen af kuldebroen.
…
Vedrørende forhold 18. funderingsproblemer.

Af vores konsulents rapport fremgår det blandt andet, at I i forbindelse med besigtigelsen rejste tvivl omkring fundamentets bæreevne mod syd, hvor der er en høj sokkel på ca. 140 cm.

Til brug for vores vurdering af dette forhold, har jeg anmodet vores konsulent indhente tegningerne på opførelsen af bygningen."

Selskabets skrivelse har givet klagerne anledning til bl.a. følgende bemærkninger i skrivelse af 6/8 2006:

"Hvad angår fugtaftegningerne i hjørnerne i gavlen mod øst, må vi gøre opmærksom på at i værelset mod sydøst, er det en kuldebro, og ikke opstigende fugt. Fugtaftegningerne er ikke til stede i gulvniveau, men først ca. 40 cm oppe på væggen. vi må ligeledes gøre opmærksom på at væggene er revet ned og opmuret på ny i 2003, og på dette tidspunkt var der jo, som I selv skriver, regler om kuldebroer i Bygningsreglementet."

5. 72.930

Selskabet genbesigtigede den 13/9 2006 ejendommen og anførte supplerende i rapport af 19/9 2006:

"Genbesigtigelsen går i store træk på forhold 1, men først en opdatering af tilladelser mv. der ligger ved kommunen.
1972, ansøgning om løsdriftsstald, ikke udført.
1973, ansøgning om stofforretning, forældet.
1984, opgørelse af 49m² garage og 26 m² carport.
1985, ændring/ombygning af stald til beboelse (litra A).
2002, ansøgning om opførelse af 80m² garage (litra B).
2003, fået nedsivningstilladelse.
2003, anmeldt ombygning af stuehus, anmeldelsen har ikke krævet byggetilladelse.
Forhold 1 genbesigtigelse:
Der var gravet op ud for badeværelse hvor der kunne konstateres følgende.
Selve ydervæggen står på syldstensfundament, underkanten af dette fundament er ca. 56-70 cm under terræn.
Uden på syldstensfundamentet er udført en påstøbning i en på ca. 15 cm underkant af denne påstøbning er ca. 35-40 cm under terræn.
Overkant gulv er ca. 35 cm under terræn i badeværelse, gulvet består formentlig af gulvklinker, ca. 10 cm beton med gulvvarme og nedenunder isolering i en eller anden tykkelse. Det kunne høres når man bankede med en pind at man kom til betongulvet eller isoleringen under betongulvet.
Omkring fugtaftegninger på indvendig side af vægge i værelse mod øst påtalte forsikringstager at dette måtte skyldes en kuldebro, hvilket jeg er tilbøjelig til at tro er sandt nok. I min 1. interne ejerskifterapport har jeg anført at forholdet også kan skyldes vand under gulvene."

Herefter anførte selskabet i skrivelse af 11/11 2006 til klagerne om forholdet:

"Ad 26: Fugtaftegninger i hjørner i gavlen mod øst:
I har i jeres skrivelse af 6.august d.s. anført, at fugtaftegningerne er forårsaget af kuldebroer og ikke opstigende grundfugt. Videre oplyser I, at væggene er revet ned og muret op på ny i 2003.

Vi er enige i, at det nærværende forhold er forårsaget af kuldebroer.

Det forhold, at der er foretaget renovering i form af nedrivning af de pågældende vægge i 2003 bevirker imidlertid ikke, at forholdet skal vurderes på baggrund af det bygningsreglement, der var gældende i 2003.

Forholdet skal fortsat vurderes i forhold til Bygningsreglementet fra 1982 (BR-82), idet byggetilladelsen blev givet på betingelse af, staldbygningen i forbindelse med ændringen/ombygningen opfyldte de deri gældende krav.

Som anført i vores skrivelse af 18. juli d.s. blev der først ved Bygningsreglementet af 1995 indført regler omkring kuldebroer.

På baggrund heraf må vi desværre afvise, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerne var fortsat utilfredse med selskabets afgørelse vedrørende fugtaftegninger, hvorfor de i skrivelse af 12/11 2006 anførte:

> "**Ad. 26: Fugtaftegninger i hjørne mod øst.**
> Hvis man i 2003 laver en gennemgribende ombygning, hvor man fjerner gamle mure og opsætter nye inder- og ydermure, kan det da ikke passe man skal følge BR-82. Man er da nødt til at forholde sig til den udvikling der har været, og følge den lovgivning der er på det tidspunkt man udfører arbejdet.
> Jf. punkt 15, stk. a står der at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis ulovligheden var til stede på opførelsestidspunktet.
> Vi mener derfor stadig at skaden i værelset mod sydøst i den oprindelige hestestald, er en kuldebro som er dækningsberettiget, da der på ombygningstidspunktet havde været regler om kuldebroer i 8 år, og derfor er almindelig praksis for de håndværkere, der har udført arbejdet."

Klagernes skrivelse har ikke givet selskabet anledning til at ændre deres afgørelse.

Vedlagt sagen er ansøgning om tilladelse til udførelse af byggearbejde underskrevet den 15/1 1985, hvori der ansøges om tilladelse til at inddrage en hestestald og en garage til beboelse. Endvidere er Ibrugtagningstilladelsen dateret den 26/4 1985 vedlagt. Tilladelsen omfatter indretning af 45 m² stald og garage til beboelse, indeholdende opholdsstue.

I skrivelse af 5/10 2007 har selskabet om forholdet vedrørende fundering af den oprindelige garagebygning anført:

> "Som tidligere anført blev der i 1985 givet tilladelse til stalden blev ændret til beboelse på vilkår af, at de dagældende krav blev opfyldt.
>
> En ejendom vil i løbet af dens levetid gennemgå større eller mindre renoveringer og ombygninger.
>
> Det forhold, at der på ejendommen udføres en senere renovering eller anden ombygning eller andre vedligeholdelsesarbejder bevirker umiddelbart ikke, at der indtræder en forpligtelse til at ajourføre ejendommen i henhold til de krav, der gælder på det pågældende tidspunkt.
>
> Det fremgår af jeres brev af 27. august 2007, at det ikke har været nødvendigt at søge om byggetilladelse i forbindelse med udførelse af de indvendige ændringer af boligen; udførelse af ekstra isolering, nye vinduer, sålbænke, indvendige murede bundstykker.
>
> Når der ikke skal søges om byggetilladelse, da er der ikke krav om, at man skal opfylde de krav, der er gældende på udførelsestidspunkt, hvilket leder os tilbage til, at det er reglerne, der var gældende i 1985, som skal være overholdt.
>
> Vi må derfor meddele jer, at vi fastholder vores afgørelse.

Ad funderingsproblemer:
Der findes ingen tegninger over bygningen, som betegnes litra B. Vi skal i den forbindelse bemærke, at der heller ikke er krav herom, og at dette således ikke er ulovligt.

I dansk regler gælder en almindelig bevisbyderegel, som pålægger den, der påstår at have et krav at bevise, at det forholder sig som påstået.

Det påhviler således også jer at sandsynliggøre, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at der foreligger en ulovlig bygningsindretning.

Der foreligger p.t. ikke nogen aktuel skade, og det vores opfattelse, at der heller ikke er nærliggende risiko herfor, og da vi er ikke i besiddelse af oplysninger, der sandsynliggør, at bygningen ikke er udført i overensstemmelse med de regler, der var gældende på udførelsestidspunkt, kan vi anerkende, at der foreligger en skade."

Der blev den 23/4 2007 gennemført syn og skøn på ejendommen og af den efterfølgende udarbejdede rapport fremgår bl.a.:

"**Bygning B (garagen)**

5.8 Afstivning/forankring

5.8.1 Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes oplyse, om afstivningskryds i facaderne, ydervægge af blokmurværk er forankret? Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, hvorvidt der er konstateret skade eller risiko for skade, hvorved forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelser.

Under besigtigelsen kunne der konstateres følgende: Bygningen opbygget med 19 cm lecablokke, muret i forband i gavle og i facader, stålramme spændvidde 651 m rammeafstand 4 m. Overflader er ikke færdiggjort med puds.

Der kunne ligeledes konstateres, at der var udført kryds i det yderste fag i tagflade, se billede 25.

Der kunne ligeledes konstateres, at søjler var forberedt til kryds i sidste fag. I nord/øst hjørne kunne der konstateres, revnedannelse fra sokkel til udhæng, se billede 26 og 27.

Under besigtigelsen kunne der ikke konstateres andre skader i facader end nævnt.

Køber oplyser, at forholdet omkring støttemuren mod syd, og stabilitet heraf ikke følger normale vejledninger, Skønsmanden mener, at dette forhold ikke er klart beskrevet og ikke er nævnt i syn- og skønstema og oplyser i den forbindelse, at en vurdering heraf kræver større destruktivt indgreb og en statisk vurdering af forholdet.

Skønsmanden vurderer, at afstivningskryds er forberedt i enkelt fag og mangler montage (kryds kunne konstateres liggende på pladsen), se i øvrigt under pkt. 5.11 Blokmurværk.

Ydervægge er blokmurværk i lecablokke (er ikke forankret til søjler med indmurede stritter eller lign).

Ydervægge er ligeledes ikke opmuret i henhold til normale vejledninger, for opmuring med bloksten med svindarmering ilagt i fuger.

Af fremsendte tegning til myndigheder fremgår, at murkonstruktioner er i 19 cm lecabloksten vil blive armeret med en Ø6 mm kampstål pr. anden skifte, se bilag 5.4.

Der er ligeledes oplysninger om, at fundamenter er med armering, der blev ikke foretaget destruktivt indgreb udover beskrevet under besigtigelsen, der henvises til bilag 5.4.

Ved besigtigelsen blev der foretaget simpel test ved fuge mod øst med mejsel indhugget til dybde på 12 cm uden at møde modstand, se billede 31.

Ved simpel test ved søjle konstateres manglende stritter for fastholdelse af blokmursten til søjle, se billede 32.

Oversiden af bloksten fastholdes i princippet ved udhæng under IPE-profil 80, se billede 33."

Selskabet har hertil i skrivelse af 22/10 2007 til klagerne anført:

"Ad funderingsproblemer:
Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at funderingen ved bygning litra c ikke er korrekt udført iht. byggelov eller funderingsnormer. Vi skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på skønsmandens besvarelse på side 20, hvoraf det fremgår, at det ligeledes er skønsmandens opfattelse, at det kræver større destruktive indgreb og en statisk vurdering for at kunne konstatere, at stabilitet ikke følger normale vejledninger.

Vi beklager, at vi ikke tidligere direkte har kommenteret de fremsendte billeder, men de har indgået i vores vurdering af, hvorvidt der foreligger en skade eller ej. Det er vores opfattelse, at revnerne, der fremgår på billederne, er bevægelsesrevner og ikke sætningsrevner. Det er sædvanligt, at bygninger - selv om de er funderet korrekt - vil fortsætte med at arbejde nogen tid efter de er opført, og det vil komme til udtryk i form revner, som dem, der kan konstateres på jeres ejendom. Vi må derfor ligeledes afvise, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at jeres forsikring løber frem til april 2016, og I er frem til dette tidspunkt velkomne til at vende tilbage omkring forholdet, såfremt det mod forventning skulle vise sig, at huset ikke er korrekt funderet."

Nævnet er blevet forelagt de omtalte fotos.

Ved skrivelse af 14/11 2007 har klageren indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"**Ad.1:**
D. 01-04-2006 overtog vi et hus, oprindelig bygget i år 1900. Huset fremstår totalt: nyrenoveret. I BBR-meddelelsen står der: 'Væsentlig ombygning i 2003' (bilag …). Der er nye maghogni-vinduer med vandskurede sålbænke. Vinduesbundstykkerne er ligeledes opbygget af mursten og malet. Der er nye trælofter, nye træ- og klinkegulve, ny gulvvarme i hele huset

og nye el-installationer. De fleste steder er der opmuret nye ydermure. Der er nye indervægge i hele huset. I tilstandsrapporten står der, at der er foretaget indvendig isolering i Sælgers ejertid (bilag …). I tilstandsrapporten bliver Sælger spurgt om der er mugpletter bag ved møbler. Dette svares der nej til.(bilag …) På overtagelsesdagen ses et stort mørkt fugtskjold på væggen/hjørnet i det ene værelse. Ca. 70 x 70 cm (bilag …). Da vi, før købet, besigtigede ejendommen, stod der en seng op ad væggen, så pletten ikke kunne ses. Der er muret en ny lecablokmur op indvendig. Denne er vandskuret. Pletten er tør i hele sommerhalvåret, men når det er koldt, er den våd.

I 1985 blev der søgt og givet tilladelse ved kommunen til at inddrage hestestald til beboelse (bilag …). Dette årstal er ikke nævnt i BBR-meddelelsen (bilag …). Det er i denne fløj at værelset med mugpletten er beliggende.

Det er almen kendt at fugt er sundhedsskadeligt og øger risikoen for udvikling af luftvejssygdomme. Da det netop er et værelse, hvor man typisk vil sove, mener vi at det vil nedsætte husets værdi betydeligt, hvis vi skulle sælge det med sådan en aftegning på væggen.

I 5 vinduesbundstykker er der ligeledes mugdannelse, og i vinterhalvåret ligger der blank vand (bilag …). Vi mener, der er tale om kuldebroer, både i vinduesbundstykker og på væggen i værelset.
Det er Nykredit Forsikring enige med os i.

Der blev indført regler om kuldebroer i BR-95.

Tvisten går på hvilket årstal der er afgørende i forhold til skader forårsaget af kuldebroer. Er det 1985 eller 2003?
…
Alle ændringer, ombygninger, renoveringer, der foretages indenfor husets ydervægge, skal der ikke søges tilladelse til i flg. M.S., teknisk Forvaltning, R. Kommune (tidl. … Kommune). Det er altså ikke nødvendigt at søge tilladelse, men det fritager vel ikke for, at man som håndværker skal følge de, på udførelsestidspunktet, gældende regler. Vi mener, at håndværkere, der laver ombygninger/renoveringer, skal følge Byggereglementet på udførelsestidspunktet. Det har ikke nødvendigvis noget med byggetilladelsen at gøre. Uanset om der er søgt byggetilladelse eller ej skal arbejdet vel, udføres håndværksmæssigt korrekt.

Derfor mener vi, at kuldebroer på væg og vinduesbundstykker lavet i 2003, er ulovligt udført og dermed en dækningsberettiget skade.
…
Der kan ikke herske tvivl om at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er Jo direkte løjet, og svaret er klart misvisende. Vi har ikke haft chance for at tage højde for dette forhold i forbindelse med købet. Huset fremstår som nyrenoveret overalt, og det årstal vi har forholdt os til, ved købet er 2003. Vi mener derfor ikke at et stolt fugtskjold var noget vi kunne forvente ville forekomme i dette hus når Sælger i tilstandsrapporten svarer nej til spørgsmålet: 'Er der fugtpletter eller mug er dækket af møbler?'

Det samme gør sig gældende med vinduesbundstykkerne.

Vi vil gerne opnå dækningstilsagn til at udbedre skaderne ved at udhugge og efterisolere kuldebroerne i henholdsvis vinduesbundstykker og væg. Et overslag fra Murermester N.B., R. lyder på 30.000,- kr. + moms, hvor der tages forbehold, da omfanget af manglende isolering ikke er kendt.
…

Nu er vores tålmodighed brugt op, og derfor denne klage. Der er konstateret mange fejl og mangler ved Garagebygningen Litra B.

1. Der mangler armeringsstål i fugerne i mellem lecastenene. Nykredit har givet dækningstilsagn.
2. Spær er ikke fastgjort i blokmurværket. Nykredit har givet dækningstilsagn.
3. Loft over fyrrummet er ikke udført korrekt. Nykredit har givet dækningstilsagn.
4. Tagåse sidder forkert. Nykredit har givet tilsagn.
5. Der mangler overliggere over nogle af vinduerne. Nykredit har ikke givet tilsagn.
6. Overliggere over 2 døre og 2 vinduer sidder for højt. Nykredit har ikke givet tilsagn.
7. Stålskorsten er ikke fikseret til tag. Nykredit har givet tilsagn.
8. Udvendig stikkontakt monteret ulovligt. Nykredit har givet tilsagn.

På denne baggrund mener vi der er ret stor sandsynlighed for at fundamentet heller ikke er udført korrekt. Der er nu 19 betonfundamentblokke, der er revnet midt på. Det mener vi giver nærliggende risiko for yderligere skade. Når funda.blokke, der er fyldt op med cement, slår revner på midten, må det da være tegn på skade, og ikke 'bare ubetydelige bevægelsesrevner.' (bilag …).

Vi vil gerne opnå tilsagn om dækning af denne skade. Murermester N.B., R., mener soklen kan stabiliseres ved at opbygge en sandpude, til at udligne den ulige trykbelastning, Pris ca. 10.000,- kr. excl. Moms.

Ad. 3: [sagsbehandling]

Vi mener ikke det er en rimelig måde at behandle sine kunder på. 1 1/2 år efter anmeldelsen til Nykredit kan vi få at vide, at forholdet med fundamentet på garagen ikke er dækningsberettiget, selv om Nykredit har arbejdet på sagen ind i mellem, og givet udtryk for, at de deler vores mistanke ved at undersøge tegninger og foranledige kontakt til Sælgers advokat. Nykredit beder først os om selv at undersøge forholdet, da de får at vide, at det er et større indgreb der skal til.

Hele vejen igennem denne lange og tunge sag har vi skullet rykke og minde Nykredit om de ting, de er ved at arbejde på.
Fra den første anmeldelse d. 02.052006 og indtil d. 10.04.2007 havde vi ikke én fast kontaktperson, men en storskadekonsulent, 2 forskellige jurister og en advokat at forholde os til. Vi vurderede og overvejede, hvem vi mente der var mest relevant at drøfte hver enkelt problemstilling med. Der stødte flere forhold til i løbet af de første måneder, men der gik næsten et år, før Nykredit mente, det var relevant med en tovholder på denne sag. Vi har til tider ventet flere måneder på svar, trods flere henvendelser. Vi har flere gange fået forkerte svar/oplysninger, fejltolkninger og omskrivninger af fakta fra Nykredit, hvilket bekræfter den opfattelse vi har, at den ene ikke altid ved, hvad den anden gør og siger indenfor dette Selskab, og at der hele vejen igennem sagens forløb har manglet et overblik fra Nykredits side. Dette har givet os ekstra meget arbejde med dokumentation af sagen, og har trukket sagen i langdrag.
Vi har brugt utimelig meget tid og mange kræfter på at overbevise, argumentere og bevise over for Nykredit at det var dækningsberettigede skader vi anmeldte. Vi har taget fri fra arbejde adskillige dage for at mødes med håndværkere, skønsmand, konsulenter m.m. på ejendommen. Vi har skrevet mange breve, og vi har flere gange siddet med fornemmelsen af, at det handler om at trække sagen i langdrag, så vi måske ville opgive kampen. Ved tålmodigt at holde ud, og rådføre os med advokatvagt og andre professionelle faglige rådgivere, har vi opnået tilsagn om langt de fleste forhold. Vi mener det er kritisabelt at et forsikringsselskab kan tillade sig at bruge så lang tid på en sag, hvor de ved, at deres kunde har et økonomisk tab der bliver større for hver dag der går, hvor huset ikke kan bebos.

Vi har fået et beløb til dækning af genhusning i 15 mdr., men nu har sagen allerede kørt i yderligere 5 mdr., og er jo ikke afsluttet endnu. Først i juli 2007 fik vi tilladelse af Nykredit til at bestille håndværkere til at udbedre skaderne. De er lige gået i gang med at udbedre skaderne her i slutningen af oktober d.å.. Det er derfor et stykke vej endnu, før vi kan tage huset i brug."

Selskabet har i svarskrivelse af 17/12 2007 til nævnet anført:

"**Klage 3: Nykredit Forsikrings håndtering af sagen**
Vores kunde anmelder 2. maj 2006 ca. 30 forskellige forhold efter at have overtaget ejendommen 1. april 2006. Alt hvad vores kunder anmelder fremgår af en rapport af 24. april 2006 fra E.R.'s tegnestue.

Den 6. juni 2006 besigtiger vores konsulent de anmeldte forhold og ved brev af 18. juli 2006 har vores kunder fået svar på alle de anmeldte forhold også vedrørende klage 1 (punkt 1 i brevet) og klage 2 (punkt 18 i brevet).

Herefter genbesigtiger vores konsulent ejendommen den 19. september 2006, og vi skriver til vores kunde igen den 11. november 2006. Vi træffer på ny afgørelse om de anmeldte forhold, I mellemtiden har vi modtaget kopi af byggesagen fra R. Kommune (tidligere … kommune). Det fremgår heraf at der er givet byggetilladelse til at omdanne en stald til beboelse i 1985 på betingelse af at BR 82 overholdes. Vi har også set på byggesagen for om denne har betydning for dækning på forsikringen.

Herefter skriver vi og vores kunde sammen om flere af forholdende hvor de enkelte forhold bliver belyst yderligere.

Vi har lige fra sagen blev anmeldt af vores kunder kørt en sag mod sælger og den bygningssagkyndige, og den 11. juni 2007 foreligger en syn- og skønserklæring vedrørende flere af sagens forhold.

Herefter har vi særligt i mail af 17. januar 2007, breve af 14. september 2007, 5. oktober 2007 og endelig i mail af 22. oktober 2007 redegjort for vores standpunkter angående klage 1 og delvis klage 2.

Vores kommentarer
Det er vores opfattelse, at alle de anmeldte forhold er behandlet seriøst hvilket korrespondancen viser. Der er perioder hvor sagsbehandlingen kunne være gået hurtigere, men vi har bestræbt os på at behandle forholdende samlet for overskuelighedens skyld og for at bevare en styring af sagen.

På grund af sagens mange forhold er sagen ikke helt enkel at behandle, og som vores kunder selv oplyser, har vi anerkendt mange af sagens forhold, og en af årsagerne til dette er at vi har bedt om yderligere oplysninger og forholdt os til disse.

Det er ikke det samme som at vi ikke udmærket forstår vores kunders frustrationer ved at bo i et mangelfuldt hus. Men vi er nødt til at påse at vi dækker på forsikringspolicens betingelser.

Klage 1: Kuldebroer i værelse og bundstykker i vinduer
Der forekommer en kuldebro på den sydøstlige gavl i den del af ejendommen hvor der tidligere har været stald. Vores konsulent har taget fotos som vi mener viser forholdet i kombination

med vandindtrængen langs gulv. Se konsulentens billedrapport af 19. juni 2006 under forhold A. Det at der trænger vand ind i bygningen, har vi anerkendt.

Det er oplyst, at der er givet byggetilladelse til ombygning af stalden til beboelse i 1985 på betingelse af at bygningsreglementet af 1982 overholdes. I dette reglement er der ikke krav om, at kuldebroer skal forebygges eller lignende.

Vi har løbende oplyst overfor vores kunde, at kuldebroer ikke udgør en skade i sig selv. Vi har endvidere oplyst, at det ikke gør nogen forskel at der efterfølgende er foretaget arbejder på ejendommen, herunder i 2003.

Allerede i vores brev af 18. juli 2006 afviser vi at dække kuldebroerne, men også i de under klage 3 nævnte breve.

Vores kommentarer
Det er vores opfattelse, at den tilbageværende fugt på ydervæggen alene skyldes kuldebroer hvilket vores kunde er enig i. Sådanne kuldebroer er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor er det uden betydning om der er beskrevet en fugtskjold i tilstandsrapporten eller ej.

Det er ikke dokumenteret hvilke arbejder der er udført i 2003, men udgangspunktet er efter byggeloven at væsentlige ændringer skal følge nyeste regler, men ombygningen af stalden er sket med udgangspunkt i tilladelsen fra 1985. Vores kunder skriver i brev af 6. august 2006 at vægge er revet ned og bygget op igen, men der er ikke tale om en væsentlig ændring af bygningen herved. Og der foreligger ikke dokumentation for omfanget.

Den kondens der samler sig i vinduesbundstykkerne i vinterhalvåret er ikke unormal for mange huse. Mange vinduer danner kondens på denne måde, og der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er alene tale om et øget vedligeholdelsesbehov med aftørring af fugt.

Vi fastholder således vores afgørelse.

Klage 2: fundament på garagebygning fra 2004
Vores kunde mener at garagens sokkel ikke er lavet efter normale byggeregler. Vores kunde mener at der er revner som indikerer forkert udførelse.

I rapporten fra E.R.'s tegnestue er oplyst på side 4, midt, under fundering at stabiliteten skal dokumenteres.

I vores brev af 18. juli 2006 oplyser vi at vi vil indhente tegninger. Men i vores brev af 11. november 2006 oplyser vi ikke hvad vi kunne se på tegningerne. Vi oplyser heller ikke at forsikringstager selv skal foretage undersøgelser.

I syn- og skønserklæringen står der på side 20, at garagens stabilitet kun kan vurderes ud fra destruktive indgreb.

De fotos vi kan se viser i følge vores konsulent ikke tegn på dårlig stabilitet.

Vores kommentarer
Vi har i brev af 18. juli 2006 bekræftet overfor forsikringstager, at vi vil indhente tegninger. Desværre får vi ikke fulgt op på dette i den videre korrespondance.

Både i rapport fra E.R.'s tegnestue og i syn- og skønserklæringen er det oplyst, at der skal foretages dokumentation af stabiliteten. I rapporten fra E.R. er det nævnt, at der skal være støbt trækbånd ned i gulvet.

Vi forsøgte at få problemet med stabiliteten belyst ved syn- og skønsrapporten, men skønsmanden mente der skulle foretages destruktive undersøgelser til afklaring heraf, så dette udgik.

Tegningerne viser ikke, at der skulle være problemer med stabiliteten og det gør de fremlagte fotos heller ikke. På de fremlagte fotos ses ikke revner der viser stabilitetsproblemer.

Da der ikke er sandsynliggjort stabilitetsproblemer er der ikke sandsynliggjort en skade.

Vi fastholder derfor afgørelsen."

Der er afgivet supplerende syn og skøn oplysninger i februar 2008.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2
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.

14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4
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 dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne"

14. 72.930

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at byggetilladelsen til ombygning af stalden til beboelse blev givet i 1985, og at stalden er ombygget i henhold til de på dette tidspunkt gældende regler. At vægge er nedrevet og genopbygget på samme måde i 2003 finder nævnet ikke udgør et ulovligt forhold.

Derimod finder nævnet, henset til den omfattende renovering af bygningen med opførelse af nye mure sammenholdt med skadens omfang dokumenteret ved fotos, i 2003 at være håndværksmæssig forkert, når der henses til gulvhøjde under terrænniveau. Under disse forudsætninger finder nævnet, at kuldebroerne på væggene ved gulvet udgør en dækningsberettigende skade.

Derimod finder nævnet ikke at forholdene ved vinduesbundstykkerne udgør en dækningsberettigende skade, idet dette forhold efter nævnets opfattelse højst kan karakteriseres som en uhensigtsmæssig konstruktion.

For så vidt angår fundamentet på garagebygningen bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning ej heller omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Der er anmeldt mange forhold til ejerskifteforsikringen. En del af disse forhold har der som følge ejendommens art og geografi ikke været nogen oplagte løsninger på, ligesom sagen har krævet syn og skøn. Sagen kan efter nævnets opfattelse ikke siges at være behandlet optimalt af selskabet, men de forsinkelser, der er opstået som følge af selskabets forhold, er efter nævnets opfattelse ikke af en sådan art, at nævnet kan pålægge selskabet nogen betalingsforpligtelse ud fra erstatningsretlige synspunkter.

15. 72.930

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende kuldebroer på vægge ved gulvene under terræn udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen