824/09

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 73.726:

xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets tilbudte udbedringsmetode i forbindelse med en skade på den forsikrede ejendoms tag og isolering, idet det er klagerens opfattelse, at den af selskabet tilbudte udbedring vil være en lappeløsning, han ikke anser for forsvarlig og lovlig.

Selskabet har tilbudt udbedring i form af overstrygning og har opfordret klageren til at indhente tilbud herpå, men har afvist at anerkende isoleringen som en dækningsberettigende skade med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1963, og klageren overtog ejendommen pr. 26/9 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet af civilingeniør L.L. den 3/8 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "Gennemgangen er visuel. Dvs. at den bygningssagkyndige vurderer bygningernes tilstand ud fra det, han umiddelbart kan se (synlige bygningsdele). Den bygningssagkyndige kan bruge enkle tekniske hjælpemidler ved gennemgangen, men må ikke foretage destruktive indgreb i en bygning uden aftale med sælger.
> …

Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring.

En ejerskifteforsikring kan beskytte dig mod omkostninger til udbedring af skader, som du ikke kendte til på købstidspunktet.

Ejerskifteforsikringen dækker således skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Har du ikke tegnet en ejerskifteforsikring, er du ikke dækket ind over for disse skader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, som er opstået, efter at du har overtaget huset.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	…	
…			

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Litr. 2. Besigtigelse af skunkrum ikke muligt. Loftrum over 1. sal er indrettet som hems.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	**1.0 Fundamenter/Sokler**			
	1.3 Udvendige trapper	K1		'hule' fliser på trappe."

Klageren har den 23/11 2006 i mail til selskabet anmodet om at blive kontaktet vedrørende skader på ejendommen, idet han efter henvendelse til sin husejerforsikring er blevet henvist til at kontakte ejerskifteforsikringsselskabet.

Husejerforsikringen har om forholdet over ejerskifteforsikringen bl.a. anført:

"2. Der trænger vand ind i bygningen. Vandet trænger ind ved tagpaptag. Jeg har gennemgået taget og ikke umiddelbart fundet fejl på dette - DER KAN I HVERT FALD IKKE KONSTATERES STORMSKADER.
Jeg formoder, at skaden skyldes slagregn på tegltaget - på tegltaget er der undertag. Dette er ikke udført korrekt ved tagfod - undertaget 'løber' delvist ud på tagpaptaget. De steder, hvor det ikke er ført korrekt ud, kan vand på undertaget løbe ind i konstruktionen.
Du kan kontakte din murer for gennemgang af tegltaget. Såfremt han kan konstatere stormskader, vil jeg tage sagen op på ny.
Alternativt kan du anmelde forholdet til din ejerskifteforsikring! De kan tage stilling til, hvorvidt problemet med undertagets afslutning er en skade på ejerskifteforsikringen."

Klagerens murermester J.L. har i overslag af 8/1 2007 anført:

"Jeg har på et møde den 20. December 2006 på M.vej … konstateret hvad årsagen er, til at der trænger vand ned i huset.

1. Da undertaget der består af monarfol, ikke er ført tilstrækkeligt langt ud over gavlmur, men ligger som en fold langs gavl.

2. Undertaget i længderetning er ikke fastgjort til tagpaptag men 'blafrer' (er ikke ordentligt fastgjort til tagpaptaget).

Mit forslag til løsning af problemet:

1. Optagning af de nederste 4 til 5 rækker teglsten lodret samt i husets bredde.
2. Lægter afmonteres.
3. X-finer plader monteres ca. 1 meter op og ca. 7 meter i længderetningen.
4. Påsvejsning af underpap samt overpap.
5. Montering af nye lægter.
6. Pålægning af de gamle teglsten.

Overslagspris ekskl. moms kr. 22.000,00"

Ved skrivelse af 27/2 2007 til selskabet anmeldte klageren, at der var sket en ny vandskade den 25/2 2007, og at skaden skyldtes konstruktionsfejl ved montering af underlaget under tagsten. I samme skrivelse gjorde klageren gældende, at han havde mistanke om beskadiget og mangelfuld isolering, idet han havde sørget for optimal opvarmning på termostaten, men havde desuagtet ikke været i stand til at opvarme soveværelset.

Ved skrivelse af 13/3 2007 har selskabet anerkendt den førstanmeldte skade over ejerskifteforsikringen med dækning af murermester J.L.'s overslag med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Med hensyn til det anmeldte om isoleringen opfordrede selskabet klageren til at fremlægge dokumentation for manglende isolering, idet det var selskabets opfattelse, at der ikke ud fra billedmaterialet sås at mangle isolering.

Efterfølgende foretog selskabets bygningskonsulent K.H. besigtigelse af ejendommen den 30/5 2007 og har i besigtigelsesrapport af 7/6 2007 bl.a. anført:

"**Besigtigelsen**
Flere tagsten mod både øst og vest blev demonteret. På begge tagflader kunne det konstateres, at teglstenstaget var understrøget. Understrygningen er meget løs og porøst, antagelig fordi den er fra 1963, og ikke er blevet løbende vedligeholdt. Herudover forekommer der på et par områder mod vest overstrygning mellem tagsten på udvendig side.

Mod øst er der indefra monteret et tyndt paplag som vindspærre. Indefra er der mod vest monteret et plastlag. Ingen af produkterne virker som undertag, da vandet ikke ledes ud af tagkonstruktionen.

Naboen har ikke vindspærre eller undertag, men har understrygning af tagsten samt stedvis *overstrygning*.

Da understrygningen ikke længere kan vedligeholdes, så må taget overstryges til sikring af vandtæthed. Dette er ikke udført, hvilket er årsag til vandindtrængning.

Ejerskifteforsikring
Vort brev af 13. marts 2007 om erstatning annulleres hermed, da de foreliggende oplysninger ikke modsvarer virkeligheden, og et vandtæt tag ikke kan opnås.

Taget på ca. 80 m² kan tætnes ved en general overstrygning. Ved spærfod skal der mellem hvert spær monteres ventilationsstudse. Ved kvist og ved fladt tag udføres der mørteltætning ved opbukning.

Da understrygningen generel er nedslidt gøres der værdiforringelse på 80 % gældende (man får ikke en ny tætning når den ældre er nedslidt), jf. betingelsernes pkt. 18.4. Du skal således selv betale 80 % af alle omkostninger. Gældende selvrisiko fratrækkes ved udbetaling af erstatningen."

Med hensyn til fradrag af erstatningen for nedslidning på 80 % henviste selskabet i skrivelse af 13/6 2007 til forsikringsbetingelsernes punkt 18.4.

I skrivelse af 28/8 2007 har selskabet fastholdt, at udbedringen skal ske i form af overstrygning. Selskabet fastholdt i samme skrivelse, at isoleringen ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I mail af 28/3 2008 har klageren kritiseret selskabets fortolkning af levetidstabellerne, idet det er hans opfattelse, at det forholder sig lige modsat af, hvad selskabet har anført, således at selskabet bør dække 80 % og alene nedskrive med 20 %. I samme mail pointerede klageren, at der findes en deklaration i området, hvorefter kommunen fraråder overstrygning, ligesom han anførte, at intet var anført i tilstandsrapporten om taget.

Over for nævnet har klageren i klage af 4/4 2008 nedlagt følgende påstand:

"Ejerskifteforsikring skal der betale for en reparation der er forsvarligt og lovligt med nuværende regler og ikke for en lappeløsning."

Til støtte for påstanden har han bl.a. anført:

"Nykredit Forsikring i sit brev af den 07.04.07 skrev til mig og henvist der til betingelsernes pkt. 18.4 hvor levetiden beregnes efter vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forsikring for Skadesforsikring, at taget har efter denne tabel kun 20 % levetid og derfor betales der kun 20 % af reparationen minus min 10.000 kr. selvrisiko, og der kun betales for overstrygning af taget og i vores tilfælde hvor der ikke er adgang til taget indefra så betales kun for overstrygning.

> En dag sat jeg sammen med en ny Tømrermester som skulle give mig et nyt tilbud har undersøgt dette på Internettet og vi har fund ud at K.H. fra Nykredit Forsikring har givet os det tal som er faktisk er faktisk omvendt i denne tabel, dvs. at taget har mere end 80 % levetid og er lidt mindre end 20 % er slidt (se på side 6 i denne tabel som er regnet efter husets alder som på skadens tidspunkt var kun 43 år). Altså, det betyder at de skal minimum betaler for over 80 % af omkostningerne minus 10.000 kr. som er min selvrisiko, men jeg ønsker ikke at laves en lappeløsning, fordi jeg mener at huset tag er udført forkert og taget mangler eller har defekte undertag og derfor skal repareres efter nuværende regler og ikke efter de regler der var i 1963 som huset blev bygget. Det er fordi der kan ses at undertaget/hemsen er lavet til benyttelse senere, men der mangler en standard undertag som Murermesteren og Tømrermesteren mener at der blev udført på en forkert måde.
> …
> Den 17.okt.2007 kontakter jeg advokaten N. & S. og fik et tid hvor jeg kunne møde dem for at drøfte sagen med dem. I mødet har jeg bad om advokaten at jeg har en retshjælp via GF-forsikring og de skal først undersøge det med GF-forsikring om advokatomkostningerne dækkes af dem eller ej, hvis ikke så skal advokaten ikke køre sagen. Advokaten har hørt og set mine argumenter og han mener at når man tegner en ejerskifteforsikring og der er heller ikke nogen som helst bemærkninger eller fejl om taget i tilstandsrapporten så er der ejerskifteforsikringen eller måske den byggesagkyndig der har lavet tilstandsrapporten skal betale for reparationen efter de nyeste byggeregler og de må ikke komme med en lappeløsning og ikke mindst at vende på tallene for at undgå betale erstatning, og dette som Nykredit Forsikring har gjort er også ulovligt og kan ankes."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 9/5 2008 frafaldet at ville gøre afskrivning gældende for så vidt angår udgiften til overstrygning, men har i øvrigt fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Vi skal tilmed fastholde, at forsikringstagerens hus ikke er opført med undertag, idet taget er udført med understrygning, og at denne understrygning stammer fra husets opførelse i 1963. Understrygning var på dette tidspunkt gængs byggemetode.
>
> Den af murermesteren omtalte monarfol har ikke fungeret som undertag. Monarfolen er ikke lagt på hele taget og har således alene fungeret som en form for regnvandsopsamlende presenning.
>
> Vi bemærker i øvrigt, at 1. salen er fuldt udnyttet, hvilket er sket for flere år tilbage, hvorfor det nu ikke er muligt at foretage indvendig udbedring i form af ny understrygning.
> …
> Endvidere skal vi bemærke, at forsikringstageren fortsat ikke har fremsendt dokumentation for, at der er foretaget mangelfuld isolering af taget, således at det udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi imødeser gerne denne dokumentation, såfremt forsikringstageren måtte være i besiddelse af en sådan, hvorefter vi vil kigge på forholdet.
> …
> Ved telefonisk kontakt til tinglysningskontoret er det blevet oplyst, at der ikke findes tinglyste servitutter, der indikerer at skulle vedrøre hverken taget eller overstrygning. På den baggrund anser vi ikke de kommunale oplysninger som nogen hindring for, at der udføres overstrygning på det pågældende tag."

Klageren har som dokumentation for kravet vedrørende isolering anmodet entreprenør S.W. besigtige isoleringen i tagkonstruktionen. S.W. besigtigede tagkonstruktionen den 11/9 2008 og har i skrivelse af 7/10 2008 til klageren anført:

> "Da tagkonstruktionen er utilgængelig både udefra og indefra er det nødvendigt at åbne konstruktionen for en stikprøvekontrol.
>
> Prøvested:
> Der vælges at få adgang til skunkrummet ved soveværelset på 1 sal, markeret på tegningen bilag ... Skunkskabets sider og bagbeklædning kunne ikke umiddelbart afmonteres uden destruktion, idet de er noget nedbrudt af fugtpåvirkning, foto bilag ... Herefter skæres et hul ca. 20x30 cm i sidebeklædningen mod det længste skunkrum foto bilag ... Herfra kan man se sammensunken isolering fra den lodrette skunkvæg mod soveværelset foto bilag …
> Foto bilag … viser tegltaget og tagrummet bagved skunkskabet.
>
> Konklusion:
> Isoleringen på prøvestedet er defekt/for dårligt anbragt også bygningens alder taget i betragtning."

Der har efterfølgende været ført en omfattende korrespondance, ligesom der har været afholdt besigtigelse den 24/3 2009. Selskabet har på baggrund heraf i skrivelse af 27/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "**Isolering**
> Ved besigtigelsen blev det konstateret, at isoleringen mellem 2½ spær (ca. 2½ - 3 m²) er faldet ned i skunken. Den resterende isolering er fortsat intakt.
>
> Isoleringen er oprindeligt sat op på væggen med ståltråd, og det er sædvanligt og forventeligt, at ståltråden bliver løs og ruster, og at ståltråden med tiden slipper sit tag i isoleringen, hvilket bevirker, at isoleringen falder ned.
>
> Der er ikke - henset til opførelsestidspunktet - noget galt med isoleringen, idet der ikke er isoleret for lidt, forkert eller lignende.
>
> Vi bemærker, at det har krævet destruktive indgreb for at komme ind til skunken og isoleringen. Der er således ikke normalt adgang til skunken.
>
> På denne baggrund skal vi gøre gældende, at den nedfaldne isolering ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 14 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. Det er sædvanligt og forventeligt, at isolering - opsat på denne måde - med tiden vil falde sammen, hvilket medfører en kold skunk-ydervæg. Der er ikke tale om forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> Vi skal endvidere gøre gældende, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 16.a i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring. …
>
> **Tag**
> Ved besigtigelsen har forsikringstageren oplyst, at der 14 dage tidligere var trængt vand ind i murstensmur mod syd, hvilket havde medført gule skjolder.

Vi bemærker, at forsikringstageren intet har foretaget sig, efter det blev konstateret, at taget var utæt, og at forholdet blev anmeldt til os. Dette skyldes bl.a., at forsikringstageren grundlæggende har den holdning, at han ikke skal gøre noget ved huset, som han ikke er blevet advaret om i tilstandsrapporten samt at han er utilfreds med den af os tilbudte udbedringsmetode."

Klageren har afslutningsvis hertil i skrivelse til nævnet af 4/4 2009 bl.a. anført:

"Vedr. forsinket melding af skaderne - Havde vi vidst at der var fejl i huset vil vi havde meldt det med det sammen. Men dette hus var vores første huskøb i Danmark og vi havde ingen kendskab om hvordan og hvorledes tilstanden i huset skulle være, og vi er heller ikke byggesagkyndige. Derfor meldte vi fejlene, både om isolering samt fejl ved tagkonstruktionen, efter skaden på taget var sket i 2006 med hjælp fra både fageksperter og konsulenter. Ved huskøbet valgte vi fra starten at bruge en boligadvokat og vi havde efter eksperternes anbefaling købte både hus forsikring og ejerskifteforsikring i 10 år for ikke at stå i sådan en situation som vi står nu i dag. Vi har en skade hvor vi synes at forsikringsfirmaet Nykredit ikke ville overholde det vi har forsikret, og vi synes at Nykredit prøver med alt de har til rådighed at undgå at dække skaderne fra de tidligere skjulte fejl i huset. Selv om huset er bygget i 1963 med de daværende regler, jeg og de forskellige eksperter som har besigtiget huset siden skadet blev anmeldt mener, at her tales om arbejdet som ***ikke er håndværksmæssigt korrekt udført,*** det gælder både taget og skunk-isolering, og heller ikke efter daværende regler.

Under den sidste besigtigelse havde jeg en energi konsulent/ingeniør med for at høre om hans vurdering. Nykredit skriver at 'der er ikke - henset til opførelsestidspunktet - noget galt med isolering', selvom alle isolering er faldet fra skunkvæggen! Men energikonsulenten mener at når man fastsætter isoleringen med ståltråd så kan det være at en eller to af ståltrådene vil gå i stykker pga. rust ved tiden. På billederne kan man se at en halv del af rækken af isoleringsmåtter er nedfaldet og ***han mener også at det kun kan sker på grund af håndværksmæssig ukorrekte udført arbejde og ikke andet.***
Mht. til skunken som Nykredit Forsikring skriver at det krævede destruktive indgreb for at komme ind til skunken er korrekt. Det påpeger også at i alle de år før overtagelsen af huset var der heller ikke lavet noget som helst vedligeholdelse. Dette blev heller ikke nævnt i tilstandsrapporten og man undrer sig hvorfor ejerskifteforsikringen har godtaget manglende undersøgelse på tag og skunk. Både Nykredit Forsikrings folk og den energikonsulent kunne tydeligt mærke/følge og se kulden og fugten i soveværelset. Vi opdagede det helt fra den første vinter efter overtagelsen af huset, men vi troede at dette er normalt i danske huse og havde ingen mistanke fordi vi mente at hvis der var noget galt så skulle det fremstår i tilstandsrapporten.
Nykredit Forsikring skriver at 'der foreligger ingen oplysninger, der bekræfter, at isoleringen allerede skulle være faldet ned på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen', men jeg mener at Nykredit Forsikring burde selv komme med noget dokumentation om det var i orden da vi overtog huset. I min mening burde Nykredit Forsikring leve op til deres ansvar når de acceptere mine penge som kunde især når jeg har tegnet en 10 års forsikring med dem i god tro og at de har godtaget huset som skulle være i orden på tegnings dato.

Vedr. Vandskade i stuen mod syd:
Jeg fik at vide af husforsikringstaksator, at jeg ikke skulle foretage mig noget stort for den vandindtrængning i stuen med mindre det bliver en akut sag, men dette betyder ikke at jeg ikke vedligeholde huset. Dette er en direkte anklage fra Nykredit Forsikring at jeg har denne

grundlæggende holdning at jeg ikke skal gøre noget ved huset som jeg ikke er blevet advaret om i tilstandsrapporten. Nykredit Forsikrings påstand har ingen begrundelse da de ikke har passet huset til daglig. Vi har siden sagen startede i 2006 ventede på forskellige afgørelser og i den tid har det heller ikke været nemt at vide hvad man skal gøre med hensyn til hvor meget vedligeholdelse jeg skal udføre uden at det blev både ineffektiv og en uholdbar lappeløsning.
Jeg skal lige understrege at vandindtrængning ikke er noget nyt og den har jeg meldt til både husforsikring og Nykredit Forsikring i 2006 og jeg venter stadig på en afgørelse på sagen. …

Nykredit Forsikring har besigtiget huset flere gange og jeg har haft forskellige eksperter til at besigtige huset og de har vurderet skaderne, og alle er nu kommet frem med deres løsninger om hvordan skaderne skal udbedres for at undgå flere uventede skader i den nærmeste fremtid, og de har også indsendt deres tilbud som jeg har allerede videresendt til jer. Vær venlig at bemærke at de er fra forskellige firma. Jeg vil ikke acceptere Nykredit Forsikrings afgørelse pga. de vurderinger som jeg har fået fra andre byggefirmaer og fagkyndige personer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Ved skade**
…
2.2
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Nykredit skriftligt har bekræftet dette.
…
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
…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

18. Hvorledes beregnes erstatningen
…
18.2
Erstatningen svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

Ad. taget:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at huset er "født" uden undertag, og den dækningsberettigende skade består herefter i, at taget er utæt, og at der intet har stået om taget i tilstandsrapporten.

Huset er oprindeligt understrøget, men reparation i form af ny understrygning er umuliggjort, idet tagetagen er fuldt udnyttet.

Det fremgår af sagen, at der er foretaget partielle overstrygninger på taget, og nævnet finder efter sin gennemgang af sagen og det i sagen oplyste, at en udbedring i form af overstrygning af hele tegltagfladen uden afskrivning udgør en forsvarlig og gængs udbedring af forholdet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende denne del af klagen.

Ad. vandskade:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at vandskaderne er opstået som følge af utæt tag. Da "undertaget" ikke er monteret korrekt, så det kan lede indtrængende nedbør til korrekt afvanding, og da dette forhold har været til stede på overtagelsesdagen, finder nævnet, at vandskaderne er dækningsberettigende.

Ad. isolering:

Nævnet finder det godtgjort af klageren, at isoleringen er delvis ødelagt, ligesom nævnet finder det sandsynliggjort, at isoleringen var mangelfuld og delvis ødelagt ved klagerens overtagelse af ejendommen. Klageren er ikke på nogen måde blevet advaret om

hverken tagets tilstand eller om, hvorvidt der burde foranstaltes undersøgelser af skunkrummet i form af en UN-anmærkning i tilstandsrapporten. Tværtimod har klageren modtaget en stort set anmærkningsfri tilstandsrapport uden K-angivelser overhovedet vedrørende taget. På baggrund heraf finder nævnet, at den ødelagte isolering har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Klageren har således krav på at få skaden på isoleringen udbedret over ejerskifteforsikringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal - med fradrag af selvrisiko - dække omkostninger til udbedring af vandskaden samt bekoste udbedring af skaden på isoleringen.

Klagen vedrørende understrygningen kan ikke tages til følge.

J. Hermann