824/09

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.058:

xxxxxxx xxxxx xxxxx
xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx 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 har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke har anset de anmeldte skader i den forsikrede ejendom som udgørende en totalskade.

Selskabet har inden sagens forelæggelse for nævnet opgjort erstatningen til 408.537 kr. efter fradrag af selvrisiko på 25.000 kr. og har efter sagens indbringelse for nævnet indgået forlig med klagerne om betaling af 44.812,51 vedrørende ingeniør- og advokatomkostninger. Selskabet har afvist at anerkende, at de anmeldte skader udgør en totalskade og har fastholdt ikke at ville dække yderligere.

Den forsikrede ejendom er oprindeligt opført som et sommerhus i træ i 1965, men blev ca. 1996 ombygget til helårsbeboelse som konsekvens af områdets omlægning til helårsbeboelsesområde. I forbindelse hermed blev ejendommen bl.a. forsynet med en ½-stens tegl som formur.

Klagerne overtog ejendommen pr. 20/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/7 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
KO: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**3.0 Yder- og Indervægge**			
	3.1 Facader / gavle	K1		Mindre revne mod syd over vindue/ved tilbygning.
	3.9 Andet: Rumhøjde	K0		Rumhøjde er ikke overalt 2,3 m i værelser og soverum.
A	**4.0 Vinduer og døre**			
	4.3 Fuger	K2		Der er ikke udført topforsegling, og/eller anden sikkerhed mod vandindtrængen i enkelte vinduer, hvilket medfører højere risiko for skader.
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.2 Tagfald	K1	1	Taget er udført med undertag, jf. ejer. Skævhed i tagfladerne.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Skotrender mv. trænger til rensning. Risiko for vandindtrængen i konstruktionerne.
A	**9.0 Bad-toilet og bryggers**			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1		Der mangler enkelte fliser og fuger i bryggers.
	9.4 Gulvafløb	K3		Gulvafløb er ikke aut./VA-godkendt
A	**11.0 El-installationer**			
	11.1 Andet: El	K3		Kabel til garage mangler beskyttelse

Sælgers oplysninger om ejendommen

…		Ja	Nej	?
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger Hvis ja, hvilke? **Huset er totalrenoveret**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Alt-EL er gennemgået af aut. Installatør**	☒	☐	☐

…

3. 75.058

0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor? **Ved flagstang og bag huset i ekstreme tilfælde**	☒	☐	☐
…				
6.2	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Gulve er udskiftet**	☒	☐	☐
…				
11.	**El-installationer**			
11.1	Er dele af el-installationerne udført af personer uden autorisation? Hvis ja, hvilke? **Er gennemgået af aut. Installatør.**"	☒	☐	☐

I august 2005 anmeldte klagerne en række skader ved ejendommen, hvor selskabet anerkendte nogle og afviste andre.

Den 5/7 2007 skete der en skybrudsskade, som er anmeldt til husforsikringen. I forbindelse med opgørelsen af denne skade afdækkedes yderligere skader vedrørende ejendommens konstruktion. De to forsikringsselskaber har hver for sig anerkendt dækning af de forhold, de respektive selskaber har anset som værende omfattet af henholdsvis bygnings- og ejerskifteforsikringen, og har for så vidt angår bundremmen og montering af fugtspærre aftalt at ligedele omkostningerne i forbindelse hermed.

Der er udarbejdet oversigt over, hvad selskabet har anerkendt at dække over den udvidede ejerskifteforsikring, hvortil kommer selskabets efterfølgende dækning af advokat- og ingeniøromkostninger med 44.812,51.

Klagerne har over for nævnet i klage af 12/11 2008 principalt nedlagt påstand om, at selskabet anerkender totalskade af ejendommen - subsidiært at selskabet anerkender genopbygningens omfang som påstået med 1.736.250.000 kr.

Til støtte for påstanden har klagerne i uddybende redegørelse bl.a. anført:

> "Groft sagt skal følgende arbejde udføres på huset: Bærende bjælker skal udskiftes og understøttes til bæredygtigt underlag. Samtlige bundremme skal udskiftes og der skal indlægges fugtspærre. Alt gulv må fjernes i huset og genopbygges som selvbærende jernbetondæk. Der skal understøbes fundamenter rundt om huset, etableres murerpap mellem sokkel og murværk, samt etableres ståltegl over vinduer og genetablering af træværk i denne forbindelse. Det er vel klart, at for at kunne udskifte bundremmen i huset, skal gulvet ved disse bundremme fjernes og derefter genopbygges. Ligeledes står det klart, at vægge og loft skal

genopbygges, når de bærende bjælker skal understøttes og udskiftes. Samtidig er det klart for de fleste, at når man fjerner det, der bærer huset, skal taget understøttes under arbejdet. Entreprenøren K.-gruppen har taget højde for alt det arbejde, som skal udføres på bygningen. Ingeniør J.N. har godkendt fremgangsmåden (bilag …). K.-gruppen laver et velunderbygget overslag på kr. 1.735.000,- [11].
…
Vi er på nuværende tidspunkt uenige med Nykredit i følgende:

- Genopbygningen af gulvet
- Følgearbejde i forbindelse med udbedring af anmeldte forhold
- Økonomiske omkostninger i forbindelse med genopbygningen af ejendommen

Vedlagte bilag, samt ingeniørens notater, vil sikkert forklare forholdene dybere end ovennævnte. Ligeledes skal det bemærkes, at vores advokat har rettet henvendelse til forsikringsselskabet i et utal af breve som ikke er vedlagt."

Klagerne har til støtte for det af dem fremskaffede overslag vedlagt notat af 22/9 2008 fra den rådgivende ingeniør J.N., hvoraf det bl.a. fremgår:

"I fortsættelse af div. besigtigelser samt vurdering af konsekvenserne af den geotekniske rapport fra F.Geoteknik af d. 13.03.08 (modtaget d. 11.08.08) blev huset gennemgået d. 20.08.08.

I gennemgangen deltog bygherre og N.0.P. fra K. Gruppen.

Grundlæggende viser den geotekniske rapport, at huset er fejlfunderet ligesom gulvopbygningen ikke er korrekt.

Rapporten konkluderer, at alle fundamenter skal understøbes, og at nye gulve mod jord mest økonomisk skal udføres som selvbærende jernbetondæk, hvilket medfører yderligere fundamenter.

Derudover anbefaler rapporten, at der etableres sugespidsanlæg i forbindelse med div. udgravninger ved fundamenter mv.

De nødvendige følgearbejder blev gennemgået med entreprenøren, som derefter har fremsendt et overslag på arbejderne af d. 09.09.08.

Vi har gennemgået de enkelte poster og fundet dem i overensstemmelse med de aftalte arbejder.

Vi har kontrolleret økonomien ved de enkelte poster og fundet dem i orden.

Det skal bemærkes, at overslaget er udarbejdet på grundlag af en mundtlig gennemgang på stedet, og altså ikke med et specifikt projekt som grundlag."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 30/1 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I det følgende gennemgås Nykredits dækning, idet vi tager udgangspunkt i forsikringstagers klage til Ankenævnet side 2, sidste afsnit. Med henvisning til forsikringstagers opremsning her, kan vi oplyse, at vi har givet dækningstilsagn til :

1. Understøtning, men ikke udskiftning af bærende bjælker
2. Udskiftning af bundremme og ilæggelse af fugtspærre. Udgiften deles mellem Bauta og Nykredit.
3. Understøbning af fundament rundt om huset.
4. Etablering af murpap mellem sokkel og murværk på vest- og sydfacade.
5. Udskiftning af alle rulleskifter.

Vi har afvist at dække ændring af gulvkonstruktionen i stuen til et selvbærende jernbetondæk, idet det eksisterende gulv i stuen er gængs opbygget og lovlig.

Derudover har vi givet dækningstilsagn til etablering af dampspærre i bryggersvægge, forbedring af ventilation i loftsrum over bryggers samt ulovlig el.

Da vores forsikringstager klagede til Nykredit, fremsendte vi et skema over dækkede udgifter som udgangspunkt for en dialog. Vores forsikringstagere valgte imidlertid i stedet at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet de mener, at tilbuddet fra K.-gruppen af 23. september 2008, som de har indhentet, skal danne grundlag for erstatningen.

Vi bemærker, at tilbuddet ikke kan tages til indtægt for, at dette også er de forsikringsdækkede arbejder. Tilbuddet indeholder:

1. Udbedring af vandskader i ejendommen, som hører under Bautas dækningsområde, og hvor vi ikke kan bedømme udgiftens rimelighed.

2. Udbedring af forhold anerkendt af Nykredit, men hvor Nykredit har fået billigere tilbud på udbedring.

3. Forbedringsarbejder, som der ikke er forsikringsdækning for."

Om de enkelte forhold har selskabet bl.a. anført:

"**1. Bærende loftbjælker**

Forholdet er anmeldt efter skybrudsskaden. Forholdet blev oprindelig afvist, men er senere anerkendt. Der er tale om to bjælker i det oprindelige sommerhus, hvor bærende vægge blev fjernet i forbindelse med til- og ombygningen i 1993.
…
De kraftige bjælker viser ikke tegn på svigt, og det var vores bygningskonsulents oprindelige vurdering, at konstruktionen havde fundet sit blivende leje - erfaringsmæssigt vil træværket efter 10 år have strukket sig det, som det kunne.

Vi har efterfølgende accepteret at dække en yderligere stabilisering ved opstilling af tre trestolper, som ved punktfundering føres til bæredygtige aflejringer.
…
Med hensyn til skævheder i loft og tagflade bemærker vi, at der ikke er tale om et fladt loft, men loft til kip. Forsikringstager er i tilstandsrapporten gjort bekendt med nedbøjning af tagfladerne og dermed også af loftet. Vi henviser tilstandsrapportens pkt. 8.2 Tagfald, hvor det med karakteren K1 beskrives, at der er skævheder i tagfladerne.

Udbedringsudgifter inkl. moms er udregnet til samlet 47.410 kr. inkl. moms fordelt på

- 12.500 kr. til punktfundering, jf. andel af tilbud af 4. juni 2008 fra E.firmaet HLM. Det er en fejlskrift, når kun nævnes 2 stk. fundamenter i stue, idet tilbud er baseret på 3 stk.
- 11.410 kr. til opsætning af 3 stk. limtræsbjælker 11.410 kr., jf. tilbud af 5. marts 2008 fra G. Totalentreprise ApS.
- 11.500 kr. til stålforstærkning beregnet ud fra materialeforbrug og arbejdstimer.
- 12.000 kr. til gipsbeklædning beregnet ud fra materialeforbrug og arbejdstimer.

2. Bundrem

Ved sin besigtigelse 16. december 2005 kunne vores bygningskonsulent konstatere følgende: I stuen og entre havde forsikringstager afmonteret de ret store fodpaneler. Bagved var der et hulrum, hvor den gamle bundrem i trævæggen var synlig. På vestvæggen sås bundremmen med afhugninger og spor efter gamle gulvbjælker. På nordvæg sås partielt rådagtige nedbrydninger i nedre del af bundremmen.
…
Forholdet blev oprindelig afvist, men efter mødet den 20. februar 2008 anerkendtes dækning af bundrem og fugtspærre. G. Totalentreprise ApS har afgivet tilbud på udskiftning af bundrem og fugtmembran samt den nødvendige afstivning i forbindelse hermed til 92.930 kr. inkl. moms, jf. tilbud af 5. marts 2008. (Limtræsstolperne hører til stabilisering af de bærende bjælker beskrevet ovenfor under pkt. 1). Dette beløb er delt med Bauta, idet husforsikringen også dækker rådskader. Nykredits andel af reparationen udgør 46.465 kr. inkl. moms.

3. Understøbning af fundamenter rundt om huset

Efter skybrudsskaden påviste en geoteknisk undersøgelse betalt af Nykredit, at fundamenter ikke var ført til frostfri dybde. Vi har anerkendt at dække understøbning af fundamenter rundt om huset.

Nykredit har indhentet et tilbud fra E.firmaet HLM på 219.062,50 kr. inkl. moms. Tilbuddet omfatter også de under pkt. 1 nævnte punktfundamenter, så understøbning udgør 206.562,50 kr. I tilbuddet er også indbefattet den nødvendige grundvandssænkning (sugespidsanlæg) for udførelse af arbejdet.

4. Etablering af murpap mellem mur og sokkel

Ved sin besigtigelse den 21. november 2005 kunne vores bygningskonsulent konstatere partiel opfugtning i de nederste 2-3 skifter af formuren på vest- og sydfacade. Der var asfaltpap mellem fundament og murværk og mellem 2. og 3. skifte, men kun ca. ½ ind i fugen. Vi henviser til fotos taget af vores bygningskonsulent ved besigtigelsen.

Opfugtningen kunne enten skyldes slagregn, der trænger gennem fugerne og ophobes i de nederste skifter over asfaltpappen. Der kunne også være tale om grundvand, der trænger op i fundamentet og via sokkelpudsen videregives til murstenene.

Ved brev af 27. juni 2006 anerkendte vi dækning til fordobling af ventilation i syd- og vestfacaden ved udkradsning af flere studsfuger. Dette beløb fastsattes til 2.000 kr. inkl. moms.

Vi har efter mødet den 20. februar 2008 revurderet forholdet og har anerkendt at dække ilæggelse af murpap i syd- og vestfacade. Reparationsudgiften er opgjort til 25.000 kr. inkl. moms beregnet ud fra materialepriser og arbejdstimer.

Der var også opfugtning af østfacaden, hvilket skyldes en utæt inddækning mellem halvtaget og det egentlige hus. Vi har anerkendt dette forhold med 10.000 kr. inkl. moms beregnet ud fra materialepriser og arbejdstimer.

5. Udskiftning af alle rulleskifter

Ved sin besigtigelse den 21. november 2005 konstaterede vores bygningskonsulent følgende: 'Formuren er på alle facader afsluttet øverst med et rulleskifte, altså en sten på højkant (den lange kant).

Over alle dør- og vinduesåbninger ses der revnedannelser imellem mørtel og sten, og partielt er rulleskiftet eftergivende og løst. Der ses udtalte skæve flugter på rulleskiftet over muråbningerne.

Årsagen er en gang gør-det-selv af værste skuffe: man har simpelthen isat vinduer og døre, inden man murede rulleskiftet, så havde man jo overkarmen at kunne stille stenene på.
Dette bekræftes, idet der partielt ses nedbøjninger på overkarmene og vinduer, som dermed vanskeligt kan oplukkes.'
…
Ved brev af 27. juni 2006 anerkendte vi dækning for dette forhold og bad vores forsikringstager indsende tilbud baseret på
- nedtagning af alle rulleskifter over vindues- og døråbninger
- oplægning af vinkelstålprofil bagerst på formur
- opmuring af nyt rulleskifte
- udførelse af fugesløsning ned til overkarmene

Vi modtog fra vores forsikringstager et tilbud af 16. juli 2007 på 20.240 kr. + moms = 25.300 kr. (bilag …). I tilbuddet er også inkluderet udbedring af løst murværk i facade ved hoveddør, men som vi allerede havde anerkendt med 4.000 kr. inkl. moms. Vi har accepteret at dække 25.300 kr. til ommuring af rulleskifter.

Vi har i forbindelse med ankenævnsklagen bemærket, at tilbuddet forudsætter nedtagning af udhængsbrædder. Tømrerarbejdet til nedtagning og opsætning er ud fra arbejdstimer beregnet til 12.500 kr. inkl. moms.

Vores dækningstilsagn for udbedring af rulleskifter er dermed forhøjet til 37.800 kr.

Vi har oplyst, at vi først kan tage stilling til vindue, der for tiden ikke kan åbnes, når reparation er udført. Når rulle skiftet sættes korrekt, kan det være, at vinduet igen kan åbnes, fordi presset på overkant vindue fjernes.

6. Gulvkonstruktion

Den geotekniske rapport anbefaler, hvorledes ny gulvkonstruktion kan opbygges, men udtaler sig ikke om den eksisterende gulvkonstruktion.
…
Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 15 er forsikringen udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretli-

ge forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Ved sin besigtigelse den 20. september 2007 kunne vores bygningskonsulent konstatere følgende gulvkonstruktionsopbygning nedefra og op :

- komprimeret gruslag i ukendt dybde
- 160 mm polysyren
- plastikfolie
- gulvspånplader
- svømmende gulv (dvs. gulv lagt løst hen over)

Vi citerer fra vores bygningskonsulents brev af 3. oktober 2007:

'Jeres tømrer mener at der mangler et betondæk.

Den oprindelige konstruktion er fra opførelsen i 1965 - formentlig punktfundamenter med gulvbjælker, isolering og fyrretræsgulvbrædder - uden betonklaplag - den typiske konstruktion i sommerhus fra denne periode.
Efterfølgende er konstruktionen så ændret til den ovenfor beskrevne.

Der er ikke krav om at man skal søge byggetilladelse til ændring af en bestående gulvkonstruktion.
Der vil normalt heller ikke blive stillet krav til konstruktionsændringer i forbindelse med ændring fra sommerhusstatus til helårsstatus.
Der er heller ingen lovgivningsmæssige krav om at der skal være betondæk i en terrændækskonstruktion.
Den eksist. konstruktion udgør ingen risiko med hensyn til fugt, idet 160 mm Polystyren er godkendt som værende kapillarbrydende. Konstruktionen er yderligere sikret ved fugtspærre af plastikfolie.
…
Sælger har oplyst til tilstandsrapporten - sælgeroplysninger pkt. 6.2 - at gulve er udskiftet efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader. Det vides ikke, hvornår stuegulv er udskiftet, men antages at være sket i 2001.

Gulvkonstruktionen udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der er tale om en gængs konstruktion, som anvendes i dag. Gulvkonstruktionen udgør heller ikke en nærliggende risiko for skade, idet gulvet har kunnet fungere siden nedlægningen uden fugtgener. Det er først i forbindelse med en ekstrem situation - skybrud - at gulvkonstruktionsopbygningen opdages, og det kun fordi det vandskadede overgulv og noget af spånpladegulvet fjernes. Vi kan oplyse, at 150 mm polystyren er godkendt som kapillarbrydende lag.

Forholdet udgør heller ikke en ulovlighed. Vi har valgt at lægge det senest gældende småhusreglement BR-S 98 til grund ud fra formodningen om, at det ændrede gulv er lagt i 2001.
…
Konstruktion indeholder dog ikke en radonsikring, som der stilles krav om i BR-S 98 pkt

En radonsikring vil kunne udføres på denne type gulvkonstruktion. Vi henviser til vores bygningskonsulents nærmere redegørelse herfor i intern mail af 23. oktober 2008.

Vi har givet tilsagn om dækning af udlæggelse af bitumenmembran under ulovlighedsdækningen. Pris 6.000 kr. inkl. moms.

Vi er uden kendskab til Bautas krav til gulvkonstruktion og Bautas nærmere begrundelse for, at man ikke vil opretholde dækning for skybrudsskader og råd/svamp, hvis gulvkonstruktionen ikke ændres.

Men Bautas risikovurdering medfører efter vores opfattelse ikke, at gulvkonstruktionen i ejerskifteforsikringens forstand udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Gulvkonstruktionen er gængs opbygget og har ligget i hvert siden 2001 uden fugtproblemer.

7. Yderligere forhold

Ud over ovennævnte forhold har vi anerkendt at dække opsætning af dampspærre i byggersets tre vægge med 1.000 kr. inkl. moms, omisolering af loft over bryggers og isætning af rist med 2.500 kr. inkl. moms samt lovliggørelse af en el-installation med 800 kr. inkl. moms.

I forhold til vores forsikringstagers liste af 6. april 2008 savner vi fortsat dokumentation for,

- at bjælke i køkken er fejlkonstrueret
- at der mangler dampspærre på vægge i stue, køkken og gang
- at køkkengulv mangler dampspærre.

8. Advokat- og ingeniøromkostninger

Dette krav har ikke før været rejst over for Nykredit, hvorfor Ankenævnet ikke kan tage stilling til det, jf. vedtægternes pkt. § 2, stk. 7.

Vi er indstillet på at dække rimelige udgifter til ingeniør og advokat frem til dækningstilsagn, hvor bistanden vedrører sagen med Nykredit forsikring. Vi bemærker, at der også har været advokatkorrespondance med Bauta, og at ingeniør J.N.'s bistand bl.a. også har omfattet gennemgang af tilbud fra K.-group, som Nykredit ikke har bedt indhentet, og som Nykredit ikke kan lægge til grund for erstatningsopgørelse.

Vi beder vores forsikringstager om at indsende kopi af ingeniør- og advokatregninger, så vi har mulighed for at bedømme, hvad vi kan tilbyde at dække.

Konklusion

De ovenfor nævnte forhold har ikke et sådant omfang eller karakter, at huset må anses for totalskadet og skal genopbygges på ny.

Vi kan som nævnt i indledningen ikke acceptere K.-gruppens tilbud som grundlag for forsikringserstatningen.

Vi har ikke tegnet husforsikringen og må med hensyn til retshjælpsdækning til et syn og skøn henvise til Bauta forsikring."

Som nævnt indledningsvis er der inden sagens indbringelse for nævnet indgået forlig mellem parterne vedrørende dækning af advokat- og ingeniørudgifter med 44.812,51, som klagerne har accepteret ved skrivelse af 6/4 2009 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvis skade er omfattet af anden forsikring**

Dækningen bortfalder, hvis samme risiko er dækket af anden forsikring. Hvis andet forsikringsselskab har taget samme forbehold, betales erstatningen forholdsmæssigt af selskaberne.

…

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

…

f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. e.

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.

…

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
b. ulovlige el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, hvis ulovligheden var til stede da installationen blev udført/opført

…

e. myndighedspåbud meddelt forsikringstager som ejer vedrørende
    1. nedgravede olietanke
    2. oplagrede farlige stoffer, f.eks. olie eller kemikalier
    3. private vandboringer
    4. septik- eller trixtanke

    Forsikringen dækker udgifter til efterkommelse af påbuddet, samt nødvendig retablering af varme-, vand- og afløbsfunktion, dog maksimalt 250.000 kr. i aftaleperioden.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
18.2
Erstatning 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.

…

20. Andre udvidelser udover lovens krav

…

d. Erstatning opgøres til nyværdi uden at være maksimeret til den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden nærmere bevisførelse om, hvorvidt skadeomfanget og omkostningerne i forbindelse hermed nødvendiggør nedrivning og genopførelse af hele ejendommen. En sådan bevisførelse kan ikke ske ved nævnet, men bør i givet fald foregå ved domstolene.

I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afstå fra at afgøre sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann