863/11

Den 14. marts 2011 blev i sag nr. 77.360:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skader på den forsikrede ejendoms sålbænke, zinkdrypnæse på garage samt sokkel.

Selskabet har under sagens forløb tilbudt forligsmæssigt at dække afrensning af øverste malingslag og nymaling af sokkel med 35.000 kr. med fradrag af selvrisiko 15.000 kr., men da klageren ikke har accepteret dette forligstilbud, er det bortfaldet. Forholdet vedrørende sålbænke har selskabet anerkendt at ville acceptere med 1.500 kr. til elastisk fugemasse på to vinduer. For så vidt angår zinkdrypnæsen har selskabet afvist at dække med henvisning til, at der ikke er konstateret skade.

Ejendommen, der er opført i 1946, blev overtaget af klageren den 19/1 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/8 2008.

Af tilstandsrapporten af 25/8 2008 fremgår bl.a.:

> "Der i tilstandsrapport … refereret til geoteknisk rapport udført i forbindelse med salg i 2004/2005. Denne rapport forelå ikke ved nærværende huseftersyn. Det anbefales at denne geotekniske rapport fremskaffes og gennemgås, så det er muligt at konstatere om forhold beskrevet i rapporten er udbedret.
> …

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Der er fald ind mod bygningen på belægning på facade mod sydøst. Note: Forholdet medfører utilsigtet vandophobning langs bygningens fundament/kælderydervæg med dertilhørende risiko for fugtskade.
	1.2 Sokkel	K1	Stedvis defekt puds samt puds med manglende eller ringe vedhæftning.
		K3	Der ses flere revner i sokkel med videre forløb op i murværk, specielt ved kældervinduer mod sydøst. Note: Skaden skønnes ikke at være i bero, da murværket for nylig er pudset/vandskuret, og efterfølgende er revnet.
		K1	2 stk. revner i sokkel mod nordvest. Note: Skaden skønnes at være en tidligere sætning af fundamentet, som nu er gået i bero.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.1 Gulvkonstruktion	K1	Stedvis klinker med manglende eller ringe vedhæftning.
	2.2 Vægge	K1	Der er målt fugt i vægge flere steder, specielt ydervæg mod nordøst og sydøst. Note: Forholdet skønnes primært af skyldes fald ind mod bygningen på udvendig belægning samt revner i vægge. Udvendig belægning bør ændres til fald minimum 3 meter væk fra bygningen.
		K1	Stedvis revner i vægge samt defekt puds på vægge. Note: Revner skønnes uden konstruktiv betydning.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder:

3. 77.360

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
1. Fundamenter/Sokler				X	
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			X		
3. Yder- og indervægge				X	
…					

"

I forbindelse med klagerens salg af ejendommen er der udarbejdet tilstandsrapport af 5/1 2010. Det fremgår bl.a. heraf:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er fald ind mod bygningen fra K.vejen på belægningen mod facade mod K.vejen. Note: Forholdet medfører utilsigtet vandophobning langs bygningens fundament/kælderydervæg med dertil hørende risiko for fugtskade af længerevarig fugtskade grundet terrænfald mod bygningen.
1.2 Sokkel	UN	Der er flere revner i sokkel med videre forløb op i murværk i facade mod vej. Der er omfattende nedbrud/udvaskning flere steder i sokkel af beton mod vej. Note: Bevægelsesskader vurderes ikke i ro og nedbrydning af sokkel under terræn kan ikke omfangsvurderes ved en visuel i besigtigelse.
	K2	Der er stedvis defekt puds samt puds med manglende eller ringe vedhæftning. Der er flere revnedannelser i gavl mod nordøst og facade mod have.
1.3 Udvendige trapper	K2	Der er flere revnedannelser og afskalninger i terrændtrappe ved trappe til hoveddør. Der mangler bundplade i kælderudgang ved kælderdør.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K3	Der er strøgulvkonstruktion i kælderrum mod vest. Note: Forholdet indebærer risiko for fugtophobning og nedbrydninger under gulvkonstruktionen.
	K1	Der er stedvist klinker med manglende eller ringe vedhæftning i kælder.
2.2 Vægge	K2	Der er omfattende afskalninger og fugtgennemgang i kældervægge dog især mod vej. Der er stedvise revner mellem kælderskillevægge og kælderydervægge. Note: Det er almindeligt forekommende i

		bygninger af denne alder og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet er dog yderligere forværret ved terrænfald mod bygningen og materialemæssige forkerte behandlinger af kælderindervægge.
2.4 Indvendig beklædning	K3	Der er pladebeklædninger på kælderindervægge i kælderrum mod vest. Note: Forholde indebærer risiko for fugtophobning og nedbrydninger bag beklædninger."

Af geoteknisk rapport af 19/5 1998 fremgår bl.a.:

"Kældergulvet kan være opbygget på fyld når gulvets niveau relateres til de udførte lagfølgeboringer. Der kan derfor formodes at den halvdel af kælderen der er beliggende ud til havesiden, er opbygget på fyld. Såfremt et bærende hovedskillerum er placeret direkte ovenpå kældergulvet, uden fundament under, vil der være risiko for sætning.

Nogle revner kan skyldes vibrationer fra tung trafik på K.vejen.

Der er ikke truffet en fejlfundering af husets facadevægge; men selvom fundamenter er ført til bæredygtig bund kan der være foretaget en mangelfuld oprensning af nedfalden- og opblødt jord i rendernes bund inden de er udstøbt og det kan medføre sætninger, som dog burde være afsluttet nu når husets alder tages i betragtning."

Klageren blev ca. 4 måneder efter sin overtagelse af ejendommen opmærksom på forskellige fejl ved ejendommen og anmodede selskabet om at besigtige skaden og vurdere skadens omfang. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 3/8 2009, hvor klageren i forbindelse hermed anmeldte følgende skader:

- Ikke korrekt udførte zinkinddækninger på gagagetaget
- Ikke korrekt udførte sålbænke under vinduer samt forkert udførte kalfaltringsfuger omkring vinduer og yderdøre
- Opfugtede kældervægge
- Afskallende maling på sokkel

Selskabets bygningskonsulent har samme dato den 3/8 2009 ved skrivelse til klageren om de enkelte punkter bl.a. anført:

<u>Zinkinddækninger</u>

Bygningskonsulenten havde konstateret, at klageren selv havde efterfuget 2 udadgående hjørner samt tilslutningen mod facaderne. På klagerens anbringende om, at inddæk-

ningerne ikke var ført tilstrækkeligt forbi facaderne, således at vand kunne løbe ned ad disse, anførte konsulenten, at inddækningerne opfyldte deres funktion, og at der ikke var krav til montering af inddækninger, hvorfor der alene var tale om et kosmetisk forhold.

Sålbænke

Konsulenten havde konstateret, at 2 lange skiffersålbænke, der var samlet på midten, ikke var fuget i samlingen, ligesom facadepuds var ført helt ned til skiffersålbænken. Det var konsulentens opfattelse, at dette var normal byggemetode på ældre ejendomme, hvorfor han afviste forholdet.

Opfugtede kældervægge

Det kunne konstateres, at kældervæggene var opfugtede. Ud mod haven drejede det sig om de nederste 120 cm, hvorimod de øvrige kældervægge, der var beliggende under terræn, var opfugtede i hele højden. Konsulenten afviste forholdet og henviste til bemærkningerne om forholdet i tilstandsrapporten, ligesom han pointerede, at det i et hus fra 1946 ikke er unormalt, at kældervægge er opfugtede, hvorfor huset ikke afveg fra andre tilsvarende huse opført på samme tid.

Afskallet maling på sokkel

Der blev konstateret afskallet puds samt manglende vedhæftning mellem diverse pudslag. Det var konsulentens opfattelse, at skaden skyldtes en kombination af manglende afrensning og højt fugtindhold i soklen. Han tilbød dækning af afrensning og maling af sokkel, hvor vedhæftningen mellem det nye lag maling og det forrige lag ikke var udført korrekt. Han opfordrede på baggrund heraf klageren til at fremsende tilbud på udførelse af dette til godkendelse hos selskabet.

Klageren meddelte efterfølgende selskabet, at han under nedbankning af puds havde konstateret, at betonen bagved var porøs, hvorfor selskabet foranledigede dets rådgivende ingeniørfirma til at besigtige ejendommen. Af firmaets besigtigelsesrapport af 1/9 2009 fremgår:

"Sokkel / kældervægge blev besigtiget både ude- og indefra og særligt de steder hvor der er huller i pudslaget og betonen dermed er synlig.

På den sydlige sider af huset (mod K.vejen) kan betonen ses to steder og ved det ene var betonen ifølge [klager] helt uden sammenhæng da han huggede pudslaget væk. Betonoverfladen er nu intakt men med et stykke værktøj kan man uden videre fjerne betonen.

Med en hammer kan det konstateres, at en stor del af pudsen på sokkel / kældervægge lyder skruk på grund af den bagvedliggende betons porøsitet. I kælderrummet hvor en del af overflader er fjernet ses det, at kældervæggen på et tidspunkt er påført et asfaltprodukt for at forhindre fugtindtrængning og at der er udført mange pletvise pudsreparationer.

Der vurderes ikke at være nogen nærliggende risiko for skader så lang tid pudsen er intakt og derved holder sammen på betonen. Det vurderes dog samtidig, at der kan være en risiko ved at fjerne puds i større udstrækning da tværsnittet af sokkel / kældervæg uden videre kan reduceres markant og bæreevnen herved blive kritisk. Det kan således blive vanskeligt i praksis at vedligeholde og/eller renovere sokkel / kældervægge. Dette gælder også ved frigravning af kældervæggen udvendigt hvor jordtrykket i en vis udstrækning muligvis er med til at sikre sammenhængen.

Hvis der skal ske en mere nuanceret vurdering af om der er et problem med bæreevnen af kældervæggene kan der udtages et antal boreprøver og bestemmes en trykstyrke for betonen, som kan sammenholdes med belastningen på betonen. Problemet herved kan blive at få udtaget boreprøverne og bragt dem til laboratoriet i intakt tilstand.

Når betonkvalitet vurderes i forhold til at den er fra 1946 er det min vurdering at den aktuelle beton repræsenterer den ringeste kvalitet fra 1946 men det er dog også givet, at der findes tilsvarende huse fra 1946 hvor betonens kvalitet er tilsvarende.

Ved besigtigelsen påpegede [klager] flere nye revner i murværket og betegnede disse som 'sætningsrevner'. Det er min vurdering at der ikke er tale om revner på grund af sætninger men revner på grund af svind og krybning i murværket.

Da der som bekendt ikke var et gældende Bygningsreglement eller betonnorm da huset blev opført i 1946 er der ikke lovgrundlag som betonen skulle opfylde."

På baggrund af rapporten afviste selskabet forholdet ved soklen ved skrivelse til klageren af 9/9 2009, idet der henvistes til klausulen i policen og bemærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 1 og 3.

Klageren har efterfølgende forsøgt at få foretaget pudsning af soklen mod vejen. Af entreprenør- og murermester L.'s skrivelse til klageren af 1/10 2009 fremgår i den forbindelse følgende:

"I henhold til behageligt møde på ejendommen må jeg desværre meddele at vi ikke kan påtage os at pudse sokkel mod K.vejen.
De besigtigede huller viste at der ingen bindemiddel og derfor ingen underlag er tilbage i soklen.

Det vil med andre ord ikke kunne holde.

Vedrørende Deres forespørgsel på dræning og isolering af sokkel, mener jeg at den bedste løsning vil være at kontakte en ingeniør for planlægning og undersøgelse af bæreevnen på soklen da denne er kraftigt nedsat. Soklen er i så dårlig stand at der højst sandsynligt skal afstives for ikke at få murværk og sokkel ned i udgravningen."

Klageren kontaktede på baggrund heraf telefonisk selskabet, der i skrivelse af 15/10 2009 fortsat afviste at dække forholdet, men foreslog forligsmæssigt, at sagen blev sluttet til fuld og endelig afgørelse på selskabets udbetaling af 35.000 kr. med fradrag af selvrisiko på 15.000 kr.

Klageren var ikke tilfreds med afgørelsen, og forliget bortfaldt som konsekvens heraf, hvilket blev meddelt klageren ved selskabets skrivelse til klageren af 22/10 2009.

Klageren har indsendt klage til nævnet, der er modtaget i sekretariatet den 30/11 2009, og har krævet følgende:

"At få sålbænke udskiftet, da de er udskiftet for 10 år siden i forbindelse med udskiftning af vinduerne, og derfor burde opfylde nutidens standard.

Ny zinkdrypnæsen da den ikke er korrekt afsluttet da den leder vandet ned i murværket, som er det selvsamme den er der for at forhindre.

Udbedringer af skader på sokkel, da der er tale om et skjult forhold der ikke var kendskab til på købstidspunktet. Da forholdet ellers skulle være beskrevet anderledes i tilstandsrapporten."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

"Da jeg modtager afgørelsen fra forsikringsselskabet kan jeg se at der er kommet ny skadeskonsulent på sagen.

Jeg kontakter forsikringsselskabet igen, da jeg står uforstående overfor deres afvisning, og at afgørelsen er truffet af en skadeskonsulent der aldrig har set huset.
Jeg spørger til hvordan jeg skal forholde mig til den tilkendte afrensning og genmaling, og tilsyneladende er skadeskonsulenten ubekendt med den tilkendte afrensning, og da jeg forklare om soklens skrøbelige tilstand og ingeniørens udtalelse om pudsens betydning for soklens bæreevne, spørger konsulenten om huset er ved at falde ned om ørerne på os. Vi aftaler at der indhentes murer/entreprenør tilbud på udbedring af puds og maling.
Jeg tager kontakt til to murer/entreprenører, med henblik på at få tilbud på opgaven (se vedlagte tilbud).

Jeg tager herefter igen kontakt til forsikringsselskabet, og får fat i en afdelingsleder, da jeg er utilfreds med afgørelsen og med at de skifter konsulent midt i forløbet. Vi aftaler at jeg skal

indsende gammel tilstandsrapport, tillæg til ny tilstandsrapport, geologisk rapport, købsaftale, og håndværkertilbud. Jeg vil blive kontaktet af forsikringsselskabet når de har modtaget papirerne.

Forsikringsselskabet kontakter mig efter modtagelse af papirerne, efter gennemlæsning af det tilsendte fastholder de fortsat deres afgørelse, de mener at jeg klart burde have kendt til problemets omfang, da der i tilstandsrapporten står en K3 med revner i sokkel og murværk, som ikke menes at være i bero.

Jeg forsøger at forklarer forsikringsselskabet at man tager en visuel vurdering, præcis som bygningssagkyndig gør, og ikke kan begynde at lave huller i mure og sokkel, som er en forudsætning for at konstatere skjulte fejl. Forsikringsselskabet vil dog ikke have nogen klagesager, og foreslår derfor at indgå et forlig på kr. 35.000.

Jeg kontakter mureren igen, for at han kan se på huset og komme med et endeligt tilbud og en eventuel dato for start på opgaven.
Mureren kommer ud og fortager en prøve gravning på 1/2 meter under terræn, og konstaterer at soklen er lige så porøs som den synlige del af soklen, og han afslår derfor at give et endeligt tilbud da han mener at skaden er værre end først antaget.

Derefter kontakter jeg forsikringsselskabet igen, og meddeler dem at det ikke kan gøres indenfor det beløb der tilbydes, og forsikringsselskabet melder at jeg enten kan acceptere forliget og få kr. 35.000 minus selvrisiko på kr. 15.000, eller klage over afgørelsen."

Selskabet har over for nævnet behandlet klagen - dels ved skrivelse af 27/1 2010, hvor forholdet vedrørende soklen behandles, og dels ved skrivelse af 4/5 2010, hvor de øvrige forhold behandles.

Sokkel/kældervægge

Selskabet har afvist forholdet med henvisning til, at forholdet har fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, og at hushandlens papirer i øvrigt indicerer, at der skal foretages udgiftskrævende reparationer. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren ved en sammenligning af en tidligere tilstandsrapport og den gældende forinden købet har kunnet konstatere, at karakteren vedrørende soklen på et halvt år er ændret fra K1 til K3.

Sokkelmaling

Selskabet har givet tilsagn om dækning af afrensning af sidste lag grå sokkelmaling og nymaling af soklen og står ved dette tilsagn, uagtet at selskabet efterfølgende har fundet, at den partielle manglende vedhæftning af malebehandling har vist sig at være en følge af skruk puds, som er nævnt i tilstandsrapporten, og porøs beton, som selskabet

har afvist at dække. Punktet udgår af klagen, hvilket selskabet har forudsat i brevet af 24/6 2010.

Sålbænke

Selskabet har afvist forholdet delvis, da der ikke er konstateret en skade på disse som følge af de manglende fuger. For så vidt angår 2 af de 9 skiffersålbænke slutter karmen og sålbænkene ikke tæt, hvorfor selskabet vil dække forholdets udbedring ved en elastisk fugemasse, der bestrøs med sand. Selskabet har vurderet, at udgiften hertil vil andrage 1.500 kr. inkl. moms. Selvrisikoen vil derfor blive nedskrevet med dette beløb. Ved brev af 24/6 2010 har selskabet anerkendt at ville dække fugning under alle 9 vinduer, hvorfor dette punkt udgår af klagen.

Zinkdrypnæse

Selskabet har afvist at dække dette forhold med henvisning til, at der ikke er sket nogen skade på facaden, ligesom der ikke er noget krav om, at inddækningerne skal være ca. 4 cm længere og ført ind på hovedhusets facade.

Efterfølgende har der været ført en omfattende korrespondance, hvorunder nye forhold er blevet anmeldt. De nye forhold drejer sig om vindskeder og hoveddør.

Om disse forhold har klageren i brev af 2/6 2010 til ankenævnet bl.a. anført:

> "*Vindskeder*
> Jeg har taget flere billeder, men kvaliteten af billederne er ikke god nok til at man kan se vindskedens reelle tilstand, men jeg kan konstatere at samtlige dækbrædder er rådne.
> Der står intet i tilstandsrapporten om vindskederne ved købstidspunktet, og jeg mener at jeg derfor er dækningsberettiget.
> Nykredit skriver at den nye tilstandsrapport ikke skriver at vindskederne er rådne. Den ny tilstandsrapport er udarbejdet ud fra en besigtigelse fra jorden, hvor rådden ikke kan ses. Udtalelsen må stå for den bygningssagkyndiges regning.
>
> *Hoveddør*
> K.H. skriver at det bare er hængslerne der lige skal rettes lidt, og at døren ellers tjener sit formål. Derudover skriver K.H. at den flækkede karm blot er et kosmetisk problem.
> Med min erfaring som tømrer mener jeg ikke at man alene kan udbedre problemet ved bare at justere hængslerne, da karmen er skævt monteret og derudover ødelagt.
> Jeg mener fortsat at hele karmen skal afmonteres og repareres, da en del af dørkarmen er vredet så meget at der er et mellemrum mellem dør og karm på over 1-2 cm hvilket gør døren utæt, så det er korrekt at døren kan åbne og lukke, men døren slutter ikke tæt. Der står intet om hoveddøren i tilstandsrapporten, så jeg mener at også dette punkt bør være dækket"

I brev af 23/7 2010 har klageren føjet klage over kældervægge til sin klage, idet han i første omgang havde håbet på, at der kunne opnås forlig vedrørende dette spørgsmål. Han har i brevet bl.a. anført:

> "Iflg. brev om Ejerskifteforsikring - kældervægge fra Nykredit 20. juli 2010 skriver N.B. at hun forventede at få et prisoverslag oplyst telefonisk, men til trods for at jeg gentagne gange, over en periode på halvanden måned, har kontaktet hende i forsøget på at sende prisoverslaget pr. e-mail har hun ikke gjort opmærksom på at det kunne gøres over telefonen.
> N.B. skriver at der ikke er kommet noget nyt til sagen, og det er ikke korrekt, der er kommet en pris og en opremsning på arbejdet der skal udføres (Se vedlagte tilbud).
>
> I brevet foreslår N.B., efter rådgivning fra K.H., at jeg bekoster en FTIR-analyse af malingen der er brugt på kældervæggene, men da der er synligt med det blotte øje at der er bobler og afskalning, mener jeg ikke at der er grund til at foretage en prøve af malingen, da det er klassiske tegn på at malingen og/eller spartel ikke er diffusionsåbent.
>
> Jeg har før gjort opmærksom på de mange skjulte forhold, også på kældervægge, men det virker som om at Nykredit har besluttet sig for at der i mit tilfælde ikke eksistere skjulte forhold i ejendommen, på trods af at der gjort et stort arbejde for at sminke huset."

Som svar herpå har selskabet i brev af 11/8 2010 bl.a. anført:

> "*Vindskeder*
> Hverken vores bygningskonsulent eller den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapport i forbindelse med vores forsikringstagers salg af huset, har ved besigtigelse fra jordniveau konstateret nedbrydninger.
>
> Det er vores forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at dækbrædderne er rådne. Nærfotos kan vise, om der er trænedbrydning.
>
> *Hoveddør*
> Vores forsikringstager bekræfter, at hoveddøren kan åbne og lukke, men at den ikke lukker tæt. Det fremgår ikke, om dette forhold først er opstået i vores forsikringstagers ejertid. Vores forsikringstager mener, at årsagen til, at døren ikke lukker tæt, er, at dørkarmen er vredet.
>
> Bygningskonsulent K.H. bekræfter, at hoveddør er skæv foroven. På hans fotos ses lysindfald foroven modsat hængslerne. Der er hans vurdering fra besigtigelsen, at døren kan rettes ind ved at tilrette hængsler og uden at demontere hele karmen.
>
> Vi kan foreslå vores forsikringstager at rette henvendelse til R. til at se døren og give tilbud på justering. Hvis R. mener, at der er andet i vejen med døren, er vi indstillet på at se på dette forhold igen. Henvendelse til R. er for vores forsikringstagers egen regning, medmindre der konstateres et dækket forhold.
>
> *Kældervægge*
> Vores forsikringstager kan ikke konkludere ud fra bobler og afskalning, at der er brugt diffusionstæt maling. Intet holder evigt, og med tiden vil fugt også påvirke diffusionsåbne materialer, som vil skalle af.

Vi har anvist, hvorledes vores forsikringstager ved en analyse kan få afklaret malingstypen. Vi henviser til vores brev af 20. juli 2010, som vores forsikringstager har fremsendt til Ankenævnet.

Vi henviser endvidere til vores besvarelse over for Ankenævnet i brev fremsendt 24. juni 2010, men fejldateret 6. januar 2010."

Klageren har efterfølgende indsendt billeder, der angiveligt skulle vise de nedbrudte vindskeder. Med hensyn til kældervæggene har klageren i brev af 23/8 2010 bl.a. anført:

"*Kældervægge*
…
Forholdene omkring kælderen og kældervæggene står ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene i kælderen er lige nu sådan at man får det fysisk dårligt af at opholde sig i kælderen, hvilket gør vi kan ikke bruge kælderen optimalt, og det er selv om vinduerne står åben i kælderen, og vi har fået ændret fald på belægningen, og fået lavet unidræn."

I brev af 16/11 2010 har selskabet opsummeret sagen og har om de enkelte forhold bl.a. anført:

"**Vindskeder**
Fotos viser en nedbrydning af vindskede over ca. 1 meter. Vindskeder trænger i øvrigt til at blive malet, men manglende vedligeholdelse har ikke resulteret i anden nedbrydning.

Vi kan anerkende, at der er en dækningsberettiget skade, hvor nedbrydning er konstateret. Korrekt erstatning vil være en reparation i form af udskiftning af træ det pågældende sted.

Men for ikke at trække sagen yderligere i langdrag er vi indstillet på at betale 50 % af udgiften til nye vindskeder, dvs. 7.912,50 kr. inkl. moms.

Når der bortses fra nedbrydningen, vil vores forsikringstager opnå en berigelse ved at få helt nye vindskeder og dækbrædder, idet træværket pga. alder og dets placering er værdiforringet med over 30 %. Fradrag for værdiforringelse pga. slid og ælde kan ske jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 17.4. Afskrivningen er lempelig i forhold til Skafors vejledende levetidstabel for træværk, som vedlægges.

Vi dækker ikke maling, idet det hører under almindelig vedligeholdelse af husets træværk, som vores forsikringstager alligevel skulle have foretaget. Selv om manglende vedligeholdelse med maling måtte stamme tilbage fra sælgers ejertid, har det ikke resulteret i andre skader end nedbrydning på en afgrænset strækning. Forsikringen dækker ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, jf. betingelsernes pkt. 16 f.

Forsikringstagers maksimale erstatning på 34.000 kr. nedskrives med beløbet.

Hoveddør
Vi bemærker, at det af tilbud af 20. august 2010 fremgår, at døren kan repareres. Endvidere fremgår det, at døren er en del medtaget af tiden.

Vi mener ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at døren allerede ved overtagelsen af huset den 19. januar 2009 trængte til justering, idet forholdet først anmeldes ca. 1 år og 4 måneder efter ved vores konsulents besigtigelse den 7. april 2010.

Men vi vil kulancemæssigt og for at få afsluttet korrespondancen dække 50 % af udgiften til en ny hoveddør, dvs. 6.773,12 kr. inkl. moms.

Forsikringstagers maksimale erstatning på 34.000 kr. nedskrives med beløbet.

Anerkendte forhold
Af de rejste klagepunkter har vi således imødekommet

1. Sålbænke med 3.000 kr. inkl. moms
2. Sokkelmaling med fradrag af selvrisiko 10.000 kr. (selvrisikoen er rettelig 15.000 kr. pr. skade, men vi står selvfølgelig ved vores fejl)
3. Vindskeder med 7.912,50 kr. inkl. moms
4. Hoveddør med 6773,12 kr. inkl. moms

Selvrisikoen er dermed nedskrevet til 6.314,38 kr.

Afviste forhold
Sagen for Ankenævnet drejer sig om

1. Sokkel. Vi henviser til vores svar til Ankenævnet af 27. januar 2010, 4. maj 2010, og 24. juni 2010.
2. Zinkdrypnæse på garage. Vi henviser til vores svar til Ankenævnet af 4. maj 2010, 24. juni 2010 og 25. juni 2010.
3. Indvendige kældervægge. Vi henviser til vores svar til Ankenævnet af 24. juni 2010 og 11. august 2010.

Mht. indvendige kældervægge giver forsikringstager brev af 23. august 2010 giver os anledning til følgende kommentarer:

Vores bygningskonsulent K.H. foretog fugtmåling ved sin besigtigelse den 7. april 2010.

Fugt i kælderen afviger ikke fra hvad der ses i tilsvarende huse fra 1946, idet der også er målt samme fugtindhold i kældervægge, hvor sandspartelmassen er blevet fjernet.

Fald i flisebelægningen ind mod ejendommen, har ikke medført, at kælderydervægge på den strækning har et større fugtindhold end de øvrige kælderydervægge.

Det er ikke unormalt at fugt kombineret med dårlig ventilation af kælder giver skimmelforekomst, hvilket der jf. bygningskonsulent Kai Holms rapport af 7. april var ganske lidt af i to rum. Kældre fra 1946 er ikke bygget til beboelse, og mindre skimmelforekomster i en kælder fra den periode opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til ankenævnets seneste offentliggjorte kendelse nr. 76.847 om fugt/skimmelsvamp i en kælder fra 1945."

<u>Vindskeder</u>

13. 77.360

I brev af 23/11 2010 har klageren accepteret selskabets tilbud vedrørende vindskeder, med forbehold af, at det ikke har bredt sig til lægteender/spær. Dette forhold er herefter udgået af klagen.

Hoveddør

Klageren har i brev af 23/11 2010 endvidere accepteret selskabet tilbud om dækning vedrørende hoveddøren. Dette forhold er herefter udgået af klagen.

Kældervægge

Klageren har vedrørende skimmelsvampen i kældervægge i brevet af 23/11 2010 anført, at selskabets skadekonsulent på nettet udtaler sig om behandling af skimmelsvamp i kældre, og at han derfor burde vide, at det ikke er den synlige sorte vækst, men derimod svampesporene og svampens skjulte rodnet, der er problemet. Klageren er af den opfattelse, at skadekonsulentens råd over for klageren er stik imod det, han anbefaler på nettet.

Zinkdrypnæse

I brev af 24/6 2010 har selskabet på ny afvist dette forhold og har vedrørende revnerne bl.a. anført:

> "Revnerne, som kan ses på fotos, skyldes ikke fugt, men differenssætninger, hvor beboelsesbygningen og den tidligere garagebygning er bygget sammen. Alt byggeri sætter sig. Fordi beboelsesbygningen er tungere (1. sal og tagkonstruktion) end den tidligere garagebygning, vil disse to bygninger sætte sig uens, og der vil uundgåeligt komme revner, hvor bygningerne er sammenføjet. Forholdet nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, idet det er et forhold, som opstår ved alle tilbygninger. Revnerne udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Zinkdrypnæsen stopper ca. 1 cm før sammenføjningen med beboelsesbygningen, men dette medfører ikke en øget vandpåvirkning på muren det pågældende sted. Der er nemlig en ca. 30 cm skrå kant af tagpap langs det flade tag, som vandet vil løbe lige ned af og ud over zinkdrypnæsen. På vores bygningskonsulents foto markeret af vores forsikringstager som foto 2 kan opbukket den skrående kant anes. Det er således minimalt med regnvand, der vil komme ned, hvor der ikke er zinkdrypnæse og ikke mere, end murværket kan tåle."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Sådan bruger du din tilstandsrapport og din ejerskifteforsikring**

…

Nogle skavanker er ikke dækket

Det er desværre ikke alle skjulte skavanker, der er dækket af din ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen dækker f.eks. ikke skavanker, der er forventelige i forhold til husets alder og byggemåde. Et godt eksempel er et ældre hus med en **fugtig kælder**. Dette er forventeligt og derfor ikke dækket. Et andet eksempel er **almindelige svind-revner**, som findes i de fleste huse.

…

14. Hvad dækker forsikringen?
(lovens krav)

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

Ved skade forstås brud, lækage, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af

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

16. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Ved nævnets vurdering af, om der foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen, må der tages udgangspunkt i, at huset er opført i 1946.

Sokkel

Nævnet finder, at klageren i tilstandsrapport og tillæg hertil er blevet advaret om, at fundamentet er under middel, ligesom soklen har fået anmærkningen K3. Med hensyn til betonkvalitet var der ikke noget krav hertil ved husets opførelse, og da der efter det oplyste i sagen ikke er fare for bygningens stabilitet, kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Zinkdrypnæse

Nævnet finder at måtte give selskabet medhold i, at revnerne i muren mest sandsynligt skyldes differenssætninger. På nærbilledet af zinkdrypnæsen ses imidlertid, at zinkdrypnæsen ikke slutter tæt til paptaget ved garagens hjørne, ligesom afvanding synes at ske ned ad murværket. Nævnet finder på baggrund heraf, at selskabet skal dække reparation af zinkdrypnæse, således at den slutter tæt til paptaget, og at afvanding ikke sker ned ad murværkets hjørne.

Kældervægge/skimmelsvamp/fugtNævnet finder, at den konstaterede fugt og skimmelsvamp i kælderen ikke kan anses for usædvanlig i en ejendom fra 1946, hvorfor dette forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal dække reparation af zinkdrypnæse.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

J. Hermann