

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.599:

XXX XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXX

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en omlægning af den forsikrede ejendoms undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i henhold til forsikringsbetingelserne udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Endvidere henviser selskabet til, at der ikke er tale om en dækningsberettigede ulovlighed.

Ejendommen blev overtaget af klageren pr. 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport af 20/10 2005.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 26/7 2009, fremgår:

**"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**

Der er lagt nyt tag på ejendommen H.vej ..., ... i ca. 2002. Selve ejendommen er fra 1887. I forbindelse med taglægningen, er der samtidig lagt undertag af typen Haloten. Det er konstateret, at undertaget ikke er lagt korrekt ifølge de bygningsanvisninger, der knytter sig til lovgivningen, idet der ikke er sørget for den nødvendige ventilation mellem undertag og isolering. Nykredit Forsikring (NF) har anerkendt dette, men vil ikke anerkende, at bygningskonstruktionen er ulovlig, ej heller, at der er nærliggende risiko for svampe- og rådskader.

(Supplerende redegørelse vedlagt)

## 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Undertaget skal lægges om, så der ikke er risiko for fugtophobning. T.B. [B.'s Tømrer & Byggeservice] (Bilag ...) har beskrevet et løsningsforslag. De anvisninger, der knytter sig til Bygningsreglementet for småhuse fra 1998, skal overholdes."

I den vedlagte supplerende redegørelse hedder det:

### "Supplerende redegørelse

En lokal håndværker fra H. opdagede i sommeren 2007 tilfældigvis, at der ikke er ventilation mellem undertag og isolering. I tilstandsrapporten står, at undertaget er diffusionsåbent, men Cembrit (tidligere Dansk Eternit og producent af Haloten2000) bekræfter, at undertaget er af typen Haloten2000, som er diffusionstæt (Bilag ...), hvorfor den fornødne ventilation mangler.

I bygningsreglementet for småhuse fra 1998 er ikke nævnt præcist, hvordan tagkonstruktionen skal udføres, men i afsnit 4.1.3 står: '*Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for kondensfugt, skal ventileres*'. Reglementet knytter sig til SBI anvisning 189, hvori det fremgår: '*Diffusionstætte undertage skal ventileres på bagsiden. Ventilationsspalten - hulrummet mellem underlag og varmeisolering skal i gennemsnit have en højde på mindst 50 mm.*' Da denne ventilation mangler, mener vi, at bygningskonstruktionen er ulovlig.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækkes ulovlige bygningskonstruktioner kun, hvis myndighederne ikke vil give dispensation. Vi har derfor ansøgt ... Kommune om dispensation for, hvad vi mener, er en ulovlig bygningskonstruktion. ... Kommune afviste blankt at give dispensation (Bilag ...). NF ville dog stadig ikke anerkende skaden.

Vi foreslog herefter at lade en uvildig ekspert se på konstruktionen, men at NF skulle betale for dette. Dette accepterede NF meget hurtigt. Vi kontaktede derfor T.B., som gennemgik tagkonstruktionen og ligeledes konstaterede, at der ikke er den fornødne ventilation. T.B. angav desuden metoden til at lovliggøre konstruktionen. Dette accepterede NF heller ikke (Bilag ... og Bilag ...). I Bilag ... kan desuden læses, at NF taler om en 'skade' i konstruktionen. Dette har været gennemgående, at de taler om manglende skade i konstruktionen, og nærmest ignorerer, at vi har anmeldt en ulovlig konstruktion, som er dækket ifølge betingelserne. Det er dermed ikke et krav, at der skal være en decideret skade på huset. Det kan i øvrigt ikke afvises, at der er sket skade på tagspærerne, idet der flere steder ses et hvidt lag, der kunne være skimmelvækst. Dette er dog hverken blevet be- eller afkræftet.

Endelig foreslog vi en ny undersøgelse af Teknologisk Institut, som NF ligeledes accepterede. Undersøgelsen blev foretaget af Civilingeniør P.C.N. (PCN) fra TI i december 2008, og vi sørgede for, at NF anerkendte PCN som den uvildige ekspert, inden han udførte besigtigelsen. PCN skriver meget tydeligt i sin rapport (Bilag ...): '*Det er vores vurdering, at en konstruktion som den besigtigede uden udluftning mellem isoleringen og det diffusionstætte underlag giver risiko for fugtophobning i tagspær med risiko for råd, svampeangreb og skimmelvækst.*'

Der har efterfølgende været en meget lang og udmattende mailkorrespondance mellem NF, PCN og undertegnede, idet NF simpelthen ikke accepterede PCN's udtalelse. NF gør sig altså klogere end den ekspert, som vi er blevet enige om at benytte. De bliver ved med at henvise til, at der ikke er sket en skade, hvorfor konstruktionen ikke kan være ulovlig (Bilag ...).

Der har her til sidst været en diskussion omkring, hvilket bygningsreglement, der er gældende. NF's påstand er, at det er bygningsreglementet fra 1887, der er gældende, hvis et sådan fandtes (Bilag ...). Det virker lidt mærkværdigt, at en tagdækker ikke skal opfylde lovgivningsmæssige krav, når han ligger nyt tag på et gammelt hus. Særligt et undertag, som der jo ikke har været en del af tagkonstruktionen tidligere. Men dette har vi ikke den juridiske indsigt til at vurdere.

Der er særligt to punkter, som gør skaden dækningsberettiget:

1. ... Kommune vil ikke anerkende konstruktionen som den er.

2. P.C.N. fra Teknologisk Institut skriver meget tydeligt i sin besigtigelsesrapport, at der er risiko for råd, svamp og skimmelvækst. Vi mener derfor, at forsikringsbetingelsernes punkt 14, fjerde punktum er opfyldt: *'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.'*

Bemærk i øvrigt, at der er megen korrespondance mm. mellem NF og undertegnede, der ikke er vedlagt, da det bliver meget omfattende med mange gentagelser."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 31/8 2009 til nævnet anført:

#### **"Sagens fakta**

...

I sælgers ejertid er taget blevet udskiftet - det skønnes, at dette er sket i 2002. Der er ikke foretaget bygningsmæssige ændringer i den forbindelse, idet spærafstanden er som på husets opførelsestidspunkt (over 1 meter). Sælger har oplagt et tag af teglsten med undertag. Det vides ikke, om det udskiftede tag også var tegltag med undertag.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget er diffusionsåbent. Vores forsikringstager har i sagens forløb indsendt en prøve af undertaget til Cembrit A/S (tidligere Dansk Eternit), som har bekræftet, at undertaget er af typen Haloten 2000 fra Dansk Eternit. Haloten 2000 er diffusionstæt og skal ifølge læggevejledningen monteres med ventilation mellem isolering og undertag. Men i vores forsikringstagers tag er isoleringen lagt op mod undertaget uden ventilationsspalte.

Vi har haft to bygningskonsulenter til at besigtige forholdet den 29. august 2007 og den 22. april 2008. Ingen af konsulenterne konstaterede tegn på skader som følge af den manglende ventilationsspalte.

Vi citerer fra sidste taksatorrapport/brev af . maj 2008, idet vi bemærker, at tagfladerne i tagrummet t ikke er isolerede, men at skråvægge mod beboelse på 1. sal er isolerede, hvilket kan ses fra tagrummet (vi henviser til fotos, bilag ..., og tegning, bilag ...).

#### **'Besigtigelsen**

Store dele af tagrummet blev besigtiget. Der var ingen skunklemme, hvorfor disse områder ikke var mulig at besigtige.

I hver gavl i tagrummet forekommer store vindueshuller, hvor nedbør har uhindret adgang til tagrummet. Der forekommer nogen misfarvninger på spær og undertag i tagrummet. Undertaget vurderes korrekt opstrammet og tæt.

Isolering over skråvægge er placeret tæt mod undertaget. Isoleringen var tør over skråvægge, ligesom alt træværk var tørt. Antagelig ligger der 15-20 cm isolering over skråvægge, og mindst 10 cm mellem spærfødder. Indvendigt er skunk og skråvægge beklædt med plader. Flisebadeværelse forefindes også.'

Ifølge vores bygningskonsulent vurderes misfarvning på træ og undertag i tagrum at hidrøre fra indtrængende nedbør fra åbne gavlvindueslemme samt fra et aftræksrør nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.4, som udmunder i tagrummet, og hvor risikoen for fugtskader i tagrummet er oplyst i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Vores bygningskonsulent kunne ikke konstatere tegn på fugt i skråvægge. Han tilskriver dette, at der opstår en skorstenseffekt mellem en velventileret tagfod og et velventileret tagrum, hvilket skaber et gennemtræk mellem skunke og tagrum. Desuden er dampspærren ind mod boligen effektiv, så fugtig rumluft ikke trænger ud i isoleringen.

Vores forsikringstager mener, at ejerskifteforsikringen skal dække pga. et ulovligt forhold, idet undertaget ikke er oplagt som anbefalet i SBI-anvisning 189 side 61, hvor står 'Diffusionstætte undertage skal ventileres på undersiden. Ventilationsspalten - hulrummet mellem undertag og varmeisolering - skal i gennemsnit have en højde på mindst 50 mm. For at opnå dette må der for banevarer og bløde plader projekteres med en højde på mindst 70 mm, fordi undertaget vil hænge mellem spærene.'

Vores forsikringstager indhentede med Nykredits accept en rapport fra Teknologisk Institut. Rapporten af 16. december 2008 vurderer følgende:

#### 'Vurdering

Det er vores vurdering, at en konstruktion som den besigtigede uden udluftning mellem isoleringen og det diffusionstætte undertag giver risiko for fugtophobning i tagspær med risiko for råd, svampeangreb og skimmelvækst.

Vurderingen er helt i tråd med anbefalinger i SBI-anvisning 189, der (citater) 'en vejledning om, hvordan konstruktioner i enfamiliehuse kan udformes, så de opfylder kravene i Bygningsreglementet for småhuse, 1998'. Det fremgår klart af denne anvisning, at diffusionstætte undertage skal ventileres på undersiden (se 2. udgave, side 61).

Samme vurdering kan man finde i BYG-ERFA blad 99 09 20 'Ventilation af tagkonstruktioner', se bilag ....'

Vores forsikringstager har i forløbet også søgt om dispensation for forholdet hos kommunen, hvilket er en betingelse ifølge ulovlighedsdækningen. Kommunen har opfattet ansøgningen til at angå isoleringsarbejder. Da dette muligvis kan misforstås, skal vi oplyse, at sælger ifølge oplysninger til tilstandsrapporten ikke har foretaget tilbygninger eller ombygningen bortset fra opførelse af en carport. Første salen er ikke blevet indrettet til beboelse i sælgeres ejertid. Sælger har udskiftet tagbelægningen, hvilket kan ske udefra, uden at eksisterende isolering i skråvægge skal fjernes. Ved dette arbejde er undertaget placeret for tæt på isoleringen.

#### **Vores vurdering**

Ejerskifteforsikringen dækker skader, jf. definitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 14.

Endvidere er forsikringen udvidet til at dække 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 (pkt. 15a).

### *Skade*

Taget skønnes oplagt i 2002. Taget har således ligget i ca. 7 år uden at det har givet sig udslag i fugtskader. Vores bygningskonsulent vurderer, at dette skyldes, at der trods manglende ventilationsspalte alligevel skabes en gennemstrømning af luft langs undertaget fra en velventileret tagfod til det velventilerede tagrum.

Teknologisk Institut har udtalt, at der er risiko for fugtophobning i tagspær med risiko for råd, svampeangreb og skimmelvækst.

Der er dog ikke konstateret skader, og når dette ikke er sket i løbet af 7 år, er det vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for, at der vil ske fugtskader pga. manglende ventilationsspalte. Vi kan ikke anerkende, at forholdet kan dækkes ud fra skadebegrebet.

Vores forsikringstagers ejerskifteforsikring løber til 2016, og vores forsikringstager har dermed 9 år yderligere til at følge udviklingen og anmelde eventuelle fugtskader til ejerskifteforsikringen.

### *Ulovlighed*

Med hensyn til ulovlighedsdækningen mener vi ikke, at sælger ved den blotte udskiftning af taget skal iagttage nyeste bygningsreglement.

Ifølge BR-S 1998, som var gældende i 2002, pkt. 1.1.2 gælder reglementet for:

- opførelse af nye huse
- tilbygninger til eksisterende huse
- ombygninger og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser,
- ændringer i anvendelsen, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser og
- nedrivning af fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse samt sommerhuse

Bestemmelsen er en gentagelse af byggelovens § 2, og ifølge bemærkninger i Karnovs Lovsamling note 4 falder den 'blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug.'

Sælgers udskiftning af tagbelægningen, der ikke har medført en ændring af tagkonstruktion, falder efter vores opfattelse ind under bygningsvedligeholdelse, og her skal kravene i nyeste bygningsreglement ikke følges.

Men selv om BR-S 1998 lægges til grund, udgør den manglende ventilationsspalte ikke et ulovligt forhold efter byggeloven og dertil hørende offentligretlige forskrifter. BR-S 1998 indeholder alene følgende bestemmelse i pkt. 4.1.3: 'Tagkonstruktioner, Ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

Der stilles ikke nærmere krav til, hvorledes ventilation skal etableres. Der henvises i pkt. 4.1.3 ikke til SBI-anvisning eller lignende.

SBI-anvisning 189 er ikke en offentligretlig forskrift, men en vejledning udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut i, hvordan konstruktioner kan udformes. Det fremgår udtrykkeligt af forordet til publikationen: 'Det skal understreges, at de i anvisningen viste løsninger er eksempler, og at andre løsninger, der kan påvises at opfylde kravene i *Småhusreglementet*, naturligvis også vil kunne anvendes.'

Skråvæggene har i praksis vist sig at være ventilerede, idet der ikke er tegn på fugt i konstruktionen. BR-S 1998 pkt. 4.1.3 er dermed opfyldt.

Vi mener ikke, at den manglende ventilationsspalte udgør et ulovligt forhold efter byggelovgivningen."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"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 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-/udførelsetidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er husets tagkonstruktion - ved at vælge en konstruktion med undertag - i 2002 ændret i et sådant omfang, at nævnet finder det sandsynligt, at kravene i BR-S 1998 skal opfyldes. Tilsyneladende har kommunen samme opfattelse, når der ikke kan gives dispensation.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at der er tale om et forhold, der er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende manglende ventilation er omfattet af ulovlighedsdækningen.

J. Hermann