701/04

Den 21. juni 2004 blev i sag nr. 62.103:

xxxxxxxx xxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Nykredit Østifterne
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 ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på undertaget på den forsikrede ejendoms tilbygning. Der klages over dels manglende afstandslister mellem undertag og lægter, dels at der ikke er luft mellem isolering og undertag.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke anses at foreligge en ulovlighed og ej heller en skade i forsikringens forstand.

Det er oplyst, at klagerne med ikrafttræden den 27/2 2003 har tegnet ejerskifteforsikring. Det fremgår videre, at den forsikrede ejendom er fra 1936, i 2 plan og med hårdt tag.

Det er videre oplyst, at der mellem klagerne og selskabet tillige er en tvist vedrørende taget på hovedbygningen. Denne sag har været forelagt nævnet, og i forbindelse med forelæggelsen for nævnet tilbød selskabet at dække en omlægning af taget, men der kunne ikke opnås enighed om erstatningsopgørelsen. Ved AK 61.186 afstod nævnet i

medfør af § 4 i nævnets vedtægter fra at viderebehandle sagen under henvisning til, at der til sagens afgørelse krævedes sagkundskab med hensyn til byggeforhold og byggepriser, som nævnet ikke besidder, og formentlig tillige en bevisførelse, som ikke kan foregå for nævnet.

Nærværende tvist vedrører en anmeldt skade på en tilbygning, som antages opført i 1975/76.

I besigtigelsesrapport fra selskabet dateret 30/7 2003 er om taget oplyst, at tagdækning er udført med undertag af armeret Monarfol-plast. Det fremgår videre, at det kan konstateres, at der ikke er afstandslister mellem lægter og undertag. Det fremgår endelig, at det kan konstateres, at der ikke er ventilation af tagkonstruktionen mellem isolering og undertag, og at der er loftbeklædning helt til kip.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af taget.

Klagerne har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet er forpligtet til at dække udgiften til at få fjernet det gamle tag og undertag, etablering af nyt undertag og lægning af nye tagsten. Klagerne har indhentet et tilbud på dette arbejde lydende på 53.000 kr. plus moms.

Klagerne har henvist til, at det af opsætningsvejledning for Monarfol undertaget fremgår, at "Det må anbefales ved al oplægning af Monarfol under tegl at anvende afstandslister under lægterne for opnåelse af større tæthed og friere afløb." Klagerne har anført, at dette ikke kan tolkes på en sådan måde, der siger, at det er valgfrit, om man vil gøre det eller ej, da det er en klar anbefaling fra producenten. Klagerne har anført, at der deri ligger, at det er producentens erfaring, at der vil udvikle sig en skade, hvis ikke anbefalingen følges. Klagerne har henvist til, at det af punkt 14 i forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen dækker forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvorved forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sin en skade.

Vedrørende den manglende luft mellem isolering og undertag har klagerne gjort gældende, at dette forhold er omfattet af den udvidede dækning for ulovlige bygningsind-

retninger. Klagerne har anført, at bygningsreglementet foreskriver, at tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation, og at dette kræver fornuftig ventilation af tagkonstruktionen.

Klagerne har bestridt, at det for så vidt angår ulovlige bygningsindretninger er relevant, om der er en skade eller ej. Klagerne har dog påpeget, at der har vist sig begyndende råd flere steder i tagspærene, hvilket blev konstateret i forbindelse med nedtagning af tagstenene. Klagerne har herom forklaret, at man i forbindelse med udbedringen af taget på hovedbygningen tog tagstenene af tilbygningen for at undersøge, om taget på tilbygningen ligeledes var fejlkonstrueret. Det var i den forbindelse, man konstaterede fejlkonstruktionen, som gav anledning til nærværende klage.

Klagerne har henvist til de fremlagte billeder og anført, at billederne tydeligt dokumenterer, at der er tale om forkert udført konstruktion med deraf følgende tegn på nedbrydning af undertag, begyndende råd og svamp i lægter samt råd i flere spær.

Klagerne har i skrivelse af 17/11 2003 endvidere anført:

> "Nykredit siger, at de vurderer den observerede rådskade til at være lokal og en følge af en utæthed i taget. Det forstår vi ikke - hvis der havde været en lille utæthed og taget havde været korrekt ventileret, så var fugten trængt væk af sig selv og grundlaget for råd havde ikke været til stede. Omvendt hvis der havde været en stor utæthed, ville det have vist sig i form af gennemtrængning og vandskade inde i huset. Desuden viser rådskaden sig ikke kun ét sted på spæret, men på en række punkter, hvor de gamle lægter har siddet. Det viser vel netop, at konstruktionen har været svag på en række områder og ikke kun 'lokalt'."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor anført, at der ikke foreligger en ulovlighed og ej heller en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Selskabet har i skrivelse af 9/10 2003 anført:

> "Undertegnede og vores konsulent H.C.B. har besigtiget én bjælke der bar præg af at

have haft råd, men som er påsmurt borracol af de håndværkere der har lagt taget. Håndværkerne har ladet bjælken være, fordi bæreevnen ikke er nedsat.

Herudover oplyste forsikringstager, at hans håndværkere havde oplyst, at der var én bjælke mere hvor der angiveligt skulle være råd. Forsikringstager har ikke selv set denne, og vi har heller ikke, idet denne bjælke i dag er gemt bag lofts- og vægbeklædning.

Det tag forsikringstager har fået opført ligger på bjælker og et monarfol undertag, og fungerer perfekt.

Forsikringstager har således ikke sandsynliggjort, at der er sket en skade på bjælkerne.

Efter bygningsreglementet af 1972, skal tage være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på andre indvendige flader.

Vores bygningskonsulent H.C.B. anser rådskaden for at være meget lokal, og derfor er det hans vurdering, at der har været en utæthed i taget. Han vurderer således, at der ikke er en skade som følge af manglende ventilation.

Taget har ligget siden 1975, og eneste tegn på råd, er råd i én bjælke som håndværkerne har ladet ligge og lagt nyt tag oven på, den anden bjælke der skulle være råd i, har hverken vi eller forsikringstager set. Da vi kan konstatere, at taget har været konstrueret på en sådan måde, at der ikke er opstået skadelig kondensation, foreligger der ikke et ulovligt forhold.

Forsikringstagers henvisning til anbefalinger fra private virksomheder, er ikke lovkrav eller krav i medfør af lov eller offentlige forskrifter, og derfor er det uden betydning, at disse ikke er fulgt."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 14 fremgår:

"**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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klagerne har godtgjort, at spær og lægter i et vist omfang er nedbrudt. Nævnet finder det sandsynliggjort, at skaden skyldes tagets konstruktion. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet er forpligtet til at anerkende skaden som dækningsberettigende og opgøre erstatningen i overensstemmelse hermed.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og opgøre erstatningen i overensstemmelse hermed.

Poul Sørensen
formand