750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 67.400:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens tag, der er belagt med teglsten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er opført i 1986, blev overtaget af klageren den 20/2 2003. Samtidig hermed trådte ejerskifteforsikringen i kraft.

Af tilstandsrapport af 6/2 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| ***A*** | ***Beboelse*** | | | |
| … | | | | |
| ***A*** | ***8.0 Tagkonstruktion*** | | | |
| | ***8.1 Tagbelægning/rygning*** | ***K1*** | | ***Enkelte rygningssten ligger lidt ujævnt. Enkelt knækket rygningssted.*** |
| | | ***K2*** | ***6*** | ***En del frostskader/afskalninger på tagsten, specielt på nordsiden.*** |
| *…* | | | | |
| | ***8.10 Undertage/understrygning*** | ***K1*** | ***9*** | ***Der mangler afstandslister mellem undertag og lægter.*** |
| | ***8.11 Ventilation*** | ***K1*** | ***10*** | ***Ventilation virker meget begrænset i tagrummet.*** |
| *…* | | | | |

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.**

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar: |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| ***6*** | ***A*** | ***8.1 Tagbelægning/rygning*** | ***Det meste af taget var snedækket ved besigtigelsen og et mere præcist omfang af disse skader kunne ikke fastslås.*** |
| *…* | | | |
| ***9*** | ***A*** | ***8.10 Undertage/understrygning*** | ***De manglende afstandslister kunne forårsage at lægter bliver opfugtede og rådner enkelte steder. Dette kan dog ikke konstateres pga. undertaget. Generelt hænger undertaget dog i en svag bue, således at vand ledes under lægterne og videre ud.*** |
| ***10*** | ***A*** | ***8.11 Ventilation*** | ***Selv om der ikke var spor efter fugt og svamp på træet ved besigtigelsen, var der meget tæt luft. Den eneste ventilation er 2 små riste i hver ende, hvilket umiddelbart er for lidt. En håndregel som siger at arealet af ventilationsåbningerne skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal.*** " |

Den 21/1 2005 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at der var konstateret lugt fra loftet samt fugtskjolder.

3. 67.400

Bilagt skrivelse af 31/1 2005 til selskabet fremsendte klageren udtalelse fra tømrerfirmaet P. Af udtalelsen, der er dateret 29/1 2005, fremgår:

"Efter aftale er tagværk på hovedhus gennemgået.

Præfabrikeret gitterspær - i tagrummet var der en høj luftfugtighed på tidspunktet for besigtigelsen - der er ikke nogen form for ventilation i tagrummet ved spærfod - en del af gitterspærene har taget patina - oversiden af undertaget som er en klar pvc-folie er der belægninger af alger - samtlige lægter er stærkt jordslået, monteringen er foretaget uden klemlister - tagfodens konstruktion er uheldig da der ikke er fri passage for afledning af vand m.m. fra undertaget - regnskærm som er tegl er opfugtet i lange perioder grundet dårlig ventilation mellem undertag og regnskærm.

Forslag til reparation:
Demontering af regnskærm, lægter og undertag, efterfølgende opbygning efter gældende bestemmelser."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 31/3 2005.Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 30/4 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"De har anmeldt følgende forhold;

- Fugtigt tagrum
- Manglende afstandslister mellem undertag og lægter

**Ad) Fugtigt tagrum**
Ved besigtigelsen kunne vores bygningskonsulent konstatere, at tagrummet var meget fugtigt.

Årsagen er manglende ventilation.
...
Forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten er undtaget forsikringsdækning, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Vi henviser til forsikringsbetingelserne.

Det er vores vurdering, at den bygningssagkyndige i dette tilfælde korrekt har beskrevet den manglende ventilation og forholdet er derfor undtaget forsikringsdækning.

**Ad) Manglende afstandslister mellem undertag og lægter**
Der mangler afstandslister mellem undertag og lægter. Dette medfører at tagstenene frostspringer, da tagstenene ikke bliver ventileret på bagsiden (afstandslister løfter stenen, så ventilation opnås).

Det er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.10 samt i note 9, at taget mangler afstandslister.
...
Derudover nævner den bygningssagkyndige, at tagstenene på nordsiden har en del frostskader/afskalninger (følgeskaden).
...
Den anden tagflade mod syd har ikke usædvanlige afskalninger - henset til ejendommens alder, type og konstruktion. Tagstenene vil på denne side nå at udtørre, da solen hele dagen vil opvarme tagfladen og fugt vil fordampe.

Den nordvendte tagflade bliver ikke opvarmet i tilstrækkeligt grad, så fugten fra tagstenen når at udtørre. Fugt vil blive i tagstenene og da der ikke er lagt afstandslister under tagstenene, kan tagstenene ikke ventilere fugten væk fra undersiden. Ved frostgrader vil tagstenene derfor frostsprænges.
...
Det er vores opfattelse at den bygningssagkyndige helt korrekt har beskrevet at der er problemerne med taget, dog er eventuelle risici for følgeskader ikke nævnt korrekt. Såfremt der er sket skade som følge af det utætte tag som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er De velkommen til at vende tilbage til os med en specifikation."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han ved skrivelse af 17/5 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen. I klagerens skrivelse hedder det bl.a.:

5. 67.400

"Det drejer sig her om et tag som skal skiftes pga. byggesjusk som ikke er kategoriseret korrekt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er der nævnt at der mangler afstandslister mellem undertag og lægter. Dette er kategoriseret som K1, en mindre alvorlig skade. Det kan aldrig være en mindre alvorlig skade, når manglende afstandslister har den følgevirkning at taget ikke kan tørre og derved frostsprænger. Her er efter min opfattelse helt klart tale om en K3, en kritisk skade. En skade som på sigt vil medføre utæt tag.

...

Hvad angår fugt i tagrum er der i tilstandsrapporten nævnt, at der er en meget tæt luft og at den eneste ventilation er 2 små riste i hver ende og at det må betragtes som for lidt. Efter nærmere undersøgelse viser det sig at ved udhæng er en konstruktionsfejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Det har nemlig vist sig, at der ved udhænget er monteret en plade på højkant, som medfører at luften, som skulle kunne komme op gennem udhæng og sørge for den nødvendige ventilation af loftet, ikke kan strømme igennem.

Hvad skal man med et udhæng hvis man blokerer loftet for luftgennemstrømning. En fejl som der ikke er taget højde for i tilstandsrapporten og som skal udbedres på en korrekt måde og ikke ved at sætte yderligere ventilationshætter i gavle som ikke vil medføre en korrekt luftcirkulation på tværs af huset.

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Der er følgende forhold ved taget

1. Manglende afstandslister

6. 67.400

...

På den nordlige tagflade kunne vores bygningskonsulent ved sin besigtigelse konstatere, at ca. 1/4 af teglstenene var begyndt at smuldre. Der kunne ikke konstateres skader på teglsten på den sydlige tagflade.

Vores bygningskonsulent er ikke i tvivl om, at der er årsagssammenhæng mellem manglende ventilation og smuldrende tagsten på nordsiden. Han kan ikke udtale sig, om der vil ske skader på sydsiden også.

Sydvendte tagflader får mere sol end nordvendte, og fugt i teglsten på sydsiden vil bedre kunne nå at fordampe end på nordsiden.

De manglende afstandslister er beskrevet i tilstandsrapporten, men karakteren K1 er forkert. Den manglende ventilation på tagstens underside har medført en skadevirkning på tagets nordside, og i noten er der ikke gjort opmærksom på sammenhængen til de frostsprængte og afskallede tagsten.

Vi kan anerkende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at Ejerskifteforsikringen dækker udgiften til etablering af afstandslister.

**2. Tagsten**

Ved vores bygningskonsulents besigtigelse var ca. 1/4 af tagfladen på tagets nordside med smuldrende teglsten.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, og det fremgår af noten, at den bygningssagkyndige ikke kunne fastslå det bestemte omfang, fordi taget var dækket med sne.

Til trods for vores brev af 30. april 2005 vurderer vi, at karakteren er korrekt. Taget er nemlig ikke utæt, som beskrevet i vores brev. Frostsprængninger viser, at tagstens levetid er nedsat, men det er en længerevarende nedbrydningsproces, før tagsten begynder at blive utætte.

En køber er dermed ud fra tilstandsrapporten blevet gjort bekendt, at der er frostskader og afskalninger på tagsten (forholdets reelle karakter), at det omfatter tagbelægningen på nordsiden af taget (omfang), og at det vil medføre, at den nordlige tagbelægning svigter inden for overskuelig tid, dvs. nedsat levetid for tagsten (betydning).

Da forholdet om afskallede tagsten er beskrevet i tilstandsrapporten, er udgiften til lægning af nye tagsten på nordsiden ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

På sydsiden har vores bygningskonsulent ikke konstateret afskallinger. Taget har ligget siden 1986 og dermed i ca. 20 år, uden at de manglende afstandslister har medført en skadevirkning på sydsiden. Fugt kan også bedre fordampe fra sydsiden, hvorfor der ikke er indikationer for nærliggende risiko for skade på sydsiden som følge af de manglende afstandslister. Af denne grund er heller ikke udgiften til lægning af nye tagsten på sydsiden dækket af Ejerskifteforsikringen.

**3. Manglende ventilation**

Huset er bygget i 1986. Ifølge bygningsreglementet fra 1982 stilles i pkt. 7.7, stk. 3 bl.a. følgende krav om ventilation:

'Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, nar der træffes følgende foranstaltninger:

a. tagkonstruktioner forsynes med ventialtionsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside,
b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal.'

8. 67.400

Vores bygningskonsulent oplyser, at selv om tagrummet var fugtigt, var der ingen tegn på skader eller nedbrydninger. Men man kunne klart fornemme, at ventilationen ikke var god, idet der var 'en lugt af kælder'.

Selv om ventilationen ikke opfylder bygningsreglementets krav, er en køber blevet gjort opmærksom på den manglende ventilation i tilstandsrapporten.

En køber er blevet gjort opmærksom på, at der alene er 2 små riste i tagrummet til ventilation, og at dette er for lidt i forhold til krævet ventilation (forholdets reelle karakter og omfang), og at dette har medført en tæt luft i tagrummet. Forholdets betydning er karakteriseret til K1, hvilket vi vurderer er en korrekt karakter. Taget er fra 1986, men der er ikke opstået nedbrydninger i tagrummet, selv om ventilationen ikke er optimal. Den bygningssagkyndige konstaterede ikke spor efter fugt og svamp på træet ved sin besigtigelse 5. februar 2003, og vores bygningskonsulent konstaterede heller ikke tegn på nedbrydninger ved sin besigtigelse ca. 2 år efter den 31. marts 2005. Der er dermed ikke indikationer for nærliggende risiko for skade.

Udgiften til etablering af ventilation, jf. bygningsreglementets krav, er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

**Konklusion**

Vi kan anerkende, at Ejerskifteforsikringen skal dække udgifterne til etablering af afstandslister, hvilket indebærer udgifter til arbejdet med at aftage tagsten og lægter, udgiften til afstandslister og opsætning af disse, samt udgifter til arbejdet med at pålægge tagsten og lægter.

Forsikringen dækker ikke nye tagsten og ikke udgifter ved at etablere den påkrævede ventilation.

Den dækkede udgift til oplægning af tagsten skal principielt fradrages et beløb svarende til arealet af de skadede tagsten på nordsiden, fordi dette er en udgift, som en køber måtte påregne ud fra tilstandsrapportens oplysninger.

9. 67.400

Den udregnede erstatning fratrækkes forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade.

Vores forsikringstager bedes indsende et tilbud på etablering af afstandslægter, jf. ovenstående, til godkendelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 6/9 2005 til nævnet bemærket:

"Vedr. ventilation af tagrummet skriver Nykredit at der ikke kunne konstateres spor efter fugt ved besigtigelse. Det er jeg ikke enig i da der er tydelige tegn efter fugt.

Nykredit skriver at taget ikke er utæt. Til det kan jeg nævne at der er tagsten der er knækket over i to stykker. Når det regner er der en harsk fugtig lugt som trænger fra loftet og ned i beboelsen. En så harsk lugt som medfører, at vi også i den kolde tid af året, at vi må have vinduerne åbne for at kunne holde ud at være i boligen."

Selskabets bygningskonsulent har genbesigtiget tagrummet den 12/10 2005. På baggrund heraf har han udarbejdet billedrapport af 13/10 2005.

Af selskabets skrivelse af 7/11 2005 til nævnet fremgår:

"Vores bygningskonsulent har skrevet 'Man kan godt se kondensaftegning på spæret oppe ved undertaget. Hele tagrummet virker tør og der er ingen forekomster af skimmelsvamp som er en af følgevirkningerne ved stor fugtighed i tagrummet. Jeg målte fugtigheden i spærtræ - den var på 12 til 13 % - det er ikke meget."

Vores bygningskonsulent har supplerende oplyst, at han foretog sammenlignings-måling i ejendommens garage, og her var fugtigheden den samme som i tagrummet.

Risiko for råd og svamp er først til stede ved en stor og vedvarende fugtpåvirkning gennem længere tid, der overstiger 20 %, jf. publikation Træ 40 fra Træbranchens oplysningsråd.

Vi har efter klagen til Ankenævnet anerkendt at dække etablering af manglende afstandslister, fordi forholdet ikke var klart nok beskrevet i tilstandsrapporten.

På grundlag af vores bygningskonsulents genbesigtigelse mener vi stadig, at forhold vedrørende manglende ventilation samt enkelte knækkede rygningssten er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen**

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 vedligeholdelsestand.

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:

1. 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.

11. 67.400

...

**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at selskabet har givet tilsagn om at dække udgifter til etablering af afstandslister.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet af de af selskabet angivne grunde ikke grundlag for til at kritisere, at selskabet har nægtet at anerkende de yderligere forhold som dækningsberettigede. Selskabets afgørelse findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen