788/08

Den 4. februar 2008 blev i sag nr. 71.610:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 den af selskabet valgte udbedringsmetode i forbindelse med reparation af en anerkendt skade. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at dække følgeskaderne, som han hævder, at den anerkendte skade har medført.

Erstatningen for den anerkendte skade er beregnet ud fra en af to mulige udbedringsmetoder. Det er selskabets opfattelse, at den valgte metode er en byggefaglig korrekt og almindelig anvendt metode. For så vidt angår følgeskaderne har selskabet afvist at yde dækning hertil under henvisning til, at skaderne er undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren overtog den 1/5 2003 ejendommen, som er opført i 1927, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/9 2002. Selskabet oplyser, at det af salgsopstillingen fremgår, at der er lagt nyt tegltag i 1997.

Klageren anmeldte i starten af januar telefonisk bl.a. en skade vedrørende isolering ved tagkonstruktionen.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2		Fuger er flere steder stærkt nedbrudte og løse med enkelte tegn på murbiangreb, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader. Der er områder med revnedannelser i murværk."

Selskabet har fået fremsendt udateret skrivelse fra L.W. fra en fugemontage-, tømrer- og snedkerforretning. Af denne fremgår:

"Hvad er skaden:
Isolering ved tagkonstruktion ukorrekt udført.
Skimmel ved vinduer på inderside af termoruder ukorrekt udført, der er ikke isoleret mellem fuger derved opstår der en kuldebro, som her er årsag til skimmel og mugangreb på fuger og tapet.
Kraftig fugt indtrængen i loft og vægge på 1. sal's soveværelse.
Der er isoleret helt ud i alle skunke på loftrum der er ikke brugt diffusionsåben undertag.
Der er ligeledes heller ikke nogen form for udluftning, derfor også her et unormalt skimmelangreb ligeledes er der begyndende tegn på råd og svamp i tagspær, undertag er flere steder sort af svamp/mug/skimmel specielt i kip.

Hvor befinder skaden sig:
Skaden befinder sig på 1. sal's soveværelse, og på loftrummet over soveværelse.
Der er meget opfugtet vægge i soveværelse, så meget at man ved at mærke med håndfladen får meget våde hænder, ligeledes er gennem loftet som består af spanske lofter hvorpå der er opsat gipslofter også fugtindtrængning, det ses ved lidt ældre fugtskader i soveværelse.

Hvor stor er skaden:
Skaden begrænser sig til loftrum og vestvendt soveværelse på 1. sal.

Hvorfor er den opstået:
Ukorrekt udførelse af undertag og isolering samme er gældende ved vinduer.

Hvordan kan den udbedres:
Udbedres ved at der opsættes udluftningsventiler i undertag så der derved kommer udskiftning og ventilation af luft på loftrummet, ligeledes udskiftet gammel isolering da denne er gennemvåd - (er udført dog noget tilbage så evt. bygningskonsulent kan konstatere omfanget) - af længere tids påvirkning af fugt. Der opsættes affugter på 1. sal (er udført) gammel tapet nedtaget og vægge affugtes. Gipslofter nedtages så evt. skimmel kan udbedres."

Selskabets taksator besigtigede den 30/1 2007 ejendommen og har ved skrivelse af 8/2 2007 meddelt klageren:

3. 71.610

"Det drejer sig om et hus, opført 1927, huset står i det væsentlige, som det er opført. Huset har fået nyt tegltag, med undertag, og vinduer af plast.
Der er anmeldt følgende forhold som skader, i forhold til ejerskifteforsikringen.

Skade:
- 1. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.
…
- 3. Fugt gennemslag af udvendig mur, (vest vendt gavl).
…
Skade -1. Ved oplægning af tegltag, med undertag, skal der være tilstrækkelig ventilation. Det er en femhundrededel af tagfladen, der skal være åben. I dette tilfælde, er der ingen eller næsten ingen ventilation.
Ventilationen kan etableres med afstandsklodser, mellem banerne af undertag.
For dette forhold, nedskrives selvrisikoen med 4.500,-.
…
Skade -3. Fugt gennemslag af udvendige mure, murværket er opført 1927 i røde maskinstrøgne sten, murværket er opmuret i mørtel og efterfølgende fuget, med en cement fuge. Fugerne er på grund af alder/nedslidning ikke længere tæt. Dette forhold er nævnt i Tilstandsrapporten punkt 3.1 Facader/gavle med karakteren K2 (alvorlig skade) *Fuger er flere steder stærkt nedbrudt og løse med enkelte tegn på murbiangreb, hvilket øger risikoen for vandindtrængning og dermed fugtskader. Der er områder med revnedannelser i murværk.*
Beskrivelsen i tilstandsrapporten, svare til det der er afdækket nu, hvor beklædningerne er fjernet.
Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen, og vi kan desværre ikke yde erstatning for dette forhold."

Efter indsigelser over for selskabet har klageren ved skrivelse af 10/4 2007 indbragt sagen for nævnet og hertil anført:

"Ultimo januar 2007 blev der konstateret fugtigt loftsrumsmiljø på den pågældende ejendom. Forholdene blev udover en måling af luftfugtighed konstateret via mug og skimmelangreb på undertag og tagkonstruktion og klam isoleringsmateriale. Taksator fra forsikringsselskab har besigtiget forholdene og medgivet at ovenstående skyldes manglende ventilation af loftsrummet i form af undertagskonstruktionen (se Taksatorrapport Skade -1).
Det reelle stridspunkt vedrører dog konsekvensen af ovenstående forhold. Klager ønsker udover udbedring af ventilationsforholdet, dækning af de følgeskader forholdet har medført (angivet nedenfor)

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Revurdering af løsningsforslag angivet i Taksatorrapport Skade -1. Ifølge uvildig byggesagkyndig er denne løsning meget sårbar overfor fygesne, hvorfor det i stedet anbefales at isætte ventilationsstudse i undertaget.
Dækning af følgeskader grundet det forkerte forhold (etablering af ventilation i undertag, rensning af træværk og undertag for mug og skimmel, lægning af nyt isoleringsmateriale, udskiftning af loftsplader i soveværelse, dækning af omkostninger til skadesminimering, diagnosticering.)"

Selskabet har i svarskrivelse af 25/5 2007 anført:

"**1. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktion.**
Ved oplægning af tegltag med undertag er der ikke etableret ventilation, som der skal være. Forholdet er anerkendt,

Der er to lige anerkendte måder at etablere ventilation på : 1. at ilægge afstandsklodser mellem banerne af undertag, eller 2. at isætte ventilationsstudser i tegltaget. Forsikringstagers håndværker er tilhænger af metode 2, vores bygningskonsulent har beregnet erstatning ud fra metode 1, fordi det kan gøres let her, hvor undertaget er lagt på tværs af huset, og det kan gøres indefra uden at kræve stilladsopsætning. For denne udbedring er forsikringstagers selvrisiko nedskrevet med 4.500 kr.

Vi henviser til, at vores forsikringstager i sit brev af 15. februar 2007 skriver, at lokal håndværker bl.a. har vurderet, at der skal monteres ventilationsstudser eller *alternativ* ventilationssikring i undertag.

Afstandslister er en byggefaglig korrekt og almindelig anvendt metode at skabe den påkrævede ventilation på, og vi ser ingen grund til at ændre på vores erstatningsopgørelse.

2. Fugtigt miljø i loftsrum
Ventilation af taget er påkrævet for, at den kondensfugt (vanddamp) som opstår ved beboelse af et hus (udånding, madlavning, badning osv.) kan slippe ud af loftrummet.

I dette tilfælde er tagrummet imidlertid tilført en større fugtbelastning end fra kondensfugt, idet fuger i gavl er stærkt nedbrudte og løse, og det har medført vandindtrængen og fugtskade. Så selv om taget havde været korrekt ventileret, ville der pga. af fugtbelastningen udefra og ikke kun inde fra huset alligevel have været et fugtigt miljø i loftsrummet. Fugtbelastningen har været større end den påkrævede ventilation er dimensioneret til.

Dette forhold er forsikringstager blevet advaret om i tilstandsrapportens pkt. 3.1. Tilstandsrapporten er lavet i 2002, og på det tidspunkt var skaderne på fugerne synlige. Da vores bygningskonsulent besigtigede i januar 2007 kunne han konstatere, at der intet var gjort for at udbedre fugerne. Tilstandsrapporten har givet en køber et retvisende billede af forholdets reelle karakter (nedbrudte mørtelfuger), omfang (facader og gavle) og betydning (risikoen for vandindtrængen og fugtskader). Karakter K2 er heller ikke misvisende, idet vores bygningskonsulent ikke konstaterede nedbrydninger og rådskader på indvendigt træværk, men fugt og mug i loftsrummet. Han konstaterede ikke skimmelsvamp, jf. bilag … så vores breve, hvor vi lægger forekomst af skimmelsvamp til grund, beror på en misforståelse.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 17.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Der er ikke dækning for afrensning af loftsrummet, allerede fordi forsikringstager er blevet advaret om dette forhold i tilstandsrapporten. Desuden er der ikke opstået egentlige følgeskader i form af nedbrydninger eller massiv, sundhedsskadelig skimmelvækst.

3. Fugtig isolering, som er kasseret
Vores bygningskonsulent oplyser, at isoleringsbatts ikke kan opsuge fugt. Det bliver fugtigt på ydersiden og kan udtørres.

Grunden til, at isoleringsbatts har været opfugtet, skyldes forholdet nævnt oven for under pkt. 2. Der er derfor ikke dækning for oplægning af ny eller udtørret isolering med samme begrundelse som under pkt. 2.

Vi har ikke givet tilladelse til kassering af isoleringsbatts. Ifølge forsikringstagers tømrers telefax, har tømreren udskiftet isolering, inden vores bygningskonsulent kom ind i sagen.

4. Fugtskjolder på loftsplader i soveværelse
Vi har i vores brev af 16. februar 2006 anerkendt at dække en maling af loftet.

Fugtskjolder kan overmales, og loftplader er ikke ødelagt af fugt, så de skal udskiftes.

5. Omkostninger til skades minimering og skades diagnosticering
Vi savner nærmere oplysning om, hvilke udgifter forsikringstager mener, at Ejerskifteforsikringen skal dække."

Klageren er i skrivelse af 11/6 2007 fremkommet med følgende bemærkninger til selskabets svarskrivelse:

"**3. Fugtig isolering, som er kasseret.**
I forbindelse med anmeldelse af skadesforholdet til Nykredit, forespurgte Klager om tilladelse til at fjerne det fugtige isoleringsmateriale, for at undgå følgeskader på ejendommen. Denne tilladelse blev skriftligt givet per e-mail, som angivet i bilag ... Et område af isoleringen forblev uberørt, således denne kunne besigtiges af bygningskonsulent.

5. Omkostninger til skades minimering og skades diagnosticering.
Som bilag … er vedlagt kopi af faktura for de omkostninger Klager har haft ifm. skades minimering og skades diagnosticering og som Klager mener Ejerskifteforsikringen skal dække. Undtaget er dog punktet 'Tilbud udført isolering af skunkrum'."

Klagerens bemærkninger har givet selskabet anledning til i skrivelse af 17/7 2007 at anføre:

"Der er sket vandindtrængen gennem nedbrudte fuger i facade/gavl, og det har medført opfugtet isolering, opfugtede vægge, hvor tapet er fjernet og fugtigt miljø i loftsrum.
…
K2 beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Selv om karakteren muligvis burde have været K3, er forholdet ikke klart forkert beskrevet, idet en køber ved beskrivelsen i tilstandsrapporten er blevet advaret mod risikoen for vandindtrængen og fugtskader,

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 4. september 2002. Fugtskader anmeldes den 22. januar 2007. Da vores bygningskonsulent besigtigede, kunne han konstatere, at fuger ikke var blevet udbedret, selv om der var gået 3 3/4 år siden vores forsikringstagers faktiske overtagelse af ejendommen den 7. april 2003 (= Ejerskifteforsikringens ikrafttrædelsesdato).

Fugtgennemslag er sket på det område, hvor tilstandsrapporten beskriver nedbrudte fuger, jf. vores bygningskonsulents brev af 8. februar 2007.
…
Hvis forsikringstager havde udbedret de nedbrudte fuger, som han var blevet advaret om i tilstandsrapporten, ville den nu skete fugtskade ikke være opstået."

Nævnet er blevet forelagt den i sagen fremlagte billedrapport.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der 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.

2. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Der er oplyst to forskellige udbedringsmetoder til at skabe den påkrævede ventilation. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at begge udbedringsmetoder kan afhjælpe den manglende ventilation, og at selskabet herefter bør have valgfrihed med hensyn til, hvilken af udbedringsmetoderne der bør vælges.

Nævnet finder endvidere i det oplyste ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for eventuelle følgeskader. Dette udelukker dog ikke, at en

nærmere bevisførelse vedrørende hovedårsagen til fugten i loftrummet kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann