802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.159:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til et undertag, da dette ikke kan etableres uden åbning af hele tagkonstruktionen, udgør udgifterne hertil 486.025,50 kr.

Selskabet henviser til, at huset er født med understrøget tag og ikke et undertag, hvorfor man ikke vil dække omkostningerne til etablering af et undertag. Selskabet har accepteret at betale for partielle rådskader i tagværk og under/overstrygning, idet taget må anses for at have været utæt ved overtagelsen. Disse skader er af selskabet opgjort til 22.825 kr. + moms.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1931. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/9 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/3 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | | Enkelte teglsten har skår/afskalninger.<br>Mørtel under rygningssten er delvis lidt løs/afskallet. |

| | | |
|---|---|---|
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Rendejern er delvis rusttærede. |
| 8.10 Undertage/understrygning | K1 | Mørtelunderstrygning under teglsten er delvis lidt løs. |
| 8.14 Gangbro | K1 | Gangbro i loftrum er under udlagt suppl. isolering iflg. ejer. |
| 8.15 Andet: Vindskeder. | K2 | Vindskeder og dækbrædder på halvtag mod øst er delvis rådskadede." |

Klageren anmeldte ved skrivelse af 3/5 2005 en række forhold til selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**2. Skader på tag**
Husets tag er ikke fra husets opførelse. Taget er derimod lagt i 1978/79, på hvilket tidspunkt huset blev omfattende renoveret af den daværende ejer. Der er tale om et teglstenstag (teglsten med fals) uden undertag.

Store dele af taget kan hverken besigtiges, repareres eller vedligeholdes nedefra, dels som følge af skråvægge i forbindelse med fuld udnyttelse af 1. sal, og dels som følge af manglende adgang til skunkrum pga. kviste, badeværelser m.v. Det skønnes således, at de nederste 50% af taget ikke er tilgængelige.

Af den tidligere fremsendte tilstandsrapport fremgår følgende vedrørende Tagbelægning/rygning:

'K1 - Enkelte tagsten har skår/afskalninger. Mørtel under rygningssten er delvis lidt løs/afskallet.'

Om Undertage/understrygning fremgår:
''K1 - Mørtelunderstrygning under teglsten er delvis lidt løs.'

Endvidere fremgår det er tilstandsrapporten, at der - med betegnelsen K1 - blev konstateret fugtskjolder på loft i toilet 1. sal samt på loftet omkring skorstenen på 1. sal. Hertil bemærkede den bygningssagkyndige imidlertid, at 'skjolderne er skønnet fra tidligere tid dels ifølge ejeroplysning'.

Endelig svarede den bygningssagkyndige benægtende til, at bygningsdele skulle være gjort utilgængelige på trods af den manglende adgang til skunkrum og taget over skråvæggene.

Ved besigtigelsen af taget konstaterede L.H. [arkitekt, som klager selv har kontaktet] imidlertid følgende:

For det første er taget ikke lagt efter god håndværksmæssig skik. Taget ligger ikke plant. Adskillige steder gaber tagstenen med op til 3-4 cm i samlingerne, særligt på vestsiden og omkring kvistene.

For det andet er understrygningen mangelfuld eller løs mange steder. Den manglende understrygning af tagstenene ved tagrenderne har bl.a. forårsaget ødelæggelse af det øverste murstensbånd under tagrenderne. Det er ikke muligt at reparere understrygningen på de utilgængelige dele af taget.

For det tredje er taget ikke lagt korrekt ved tagrenderne, idet der kan konstateres en niveauforskel på op til 10 cm ved tagrenderne. Denne niveauforskel er tilsyneladende søgt repareret ved blyinddækninger ned til tagrenderne, hvilket imidlertid ikke er korrekt udført, jf. herved J.V.'s billeder.

For det fjerde er det konstateret, at zink- og blyinddækningerne omkring kvistene, skorsten m.v. ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der er således konstateret flere fejl, mangler og egentlige utætheder i forbindelse hermed, jf. herved også J.V.'s tilbud med billeder. Reparation heraf forudsætter i sig selv optagning og nedlægning af tagsten. hvilket ikke kan ske med efterfølgende understrygning.

Det er L.H.'s opfattelse, at der består en betydelig risiko for yderligere følgeskader på taget og den resterende del af huset (f.eks. råd og svamp i træværk) særligt som følge af de mange tagsten, der ikke er tætte i samlingerne.

Det bemærkes, at det ikke er muligt at udbedre disse utætheder og generelt vedligeholde taget ved sædvanlig understrygning på de nederste 50% af taget samt sidebygning mod skoven, da disse dele af taget ikke er tilgængelige nedefra.

Skaderne på taget må herefter anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ifølge L.H. bør skaderne udbedres omgående ved at omlægge taget / lægge nyt tag med undertag samt ved at udskifte zink- og blyinddækningerne omkring skorsten, kviste m.m. En reparation af taget ved en forskælning er ikke mulig, dels fordi dette ikke udgør en holdbar reparations- og vedligeholdelsesform, og dels fordi dette vil resultere i et tag og hus med et væsentligt anderledes udseende."

Selskabet anførte i skrivelse af 27/5 2005 til klageren:

"**Skade på tag**
De oplyser, at taget er lagt i 1978/1979 og at det ikke er lagt efter god håndværksmæssig skik.

At taget skulle være lagt forkert / ukorrekt, kan vi desværre ikke se.

En omlægning af taget, samt understrygning / overstrygning af ejendommen tag, er ikke omfattet af forsikringen.

Der er på ejendommens tag, ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, jf. betingelserne.

Samtidig dækker forsikringen ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, således at De ikke har haft muligheden for at vurdere forholdets omfang og betydning udfra tilstandsrapporten. Se betingelsernes punkt 2, stk. 1, side 6."

Arkitekt L.H. anførte i skrivelse af 21/6 2005 til klageren:

"**Beskrivelse af tag**
Taget består af mørke falstagsten af tegl fra 1970erne. Samtidig med oplægning af taget blev udnyttelsen af tagetagen udvidet ved flytning af skunkvægge. Tagfladen er ujævn og tagstenene ligger meget uensartet med store åbninger mellem de enkelte sten. Specielt i tagfoden er der graverende skævheder. Skævheder der medfører at tagstenene ligger meget ujævnt og det har været nødvendigt, at udføre en blyinddækning mellem tagsten og tagrende, for at tagvandet overhovedet kan løbe ud i tagrenden.

**Tagtætning**
For at et tag med så ujævnt liggende tagsten kan holde vand og fygesne ude, skal taget som minimum være understrøget. Understrygningen har en i mange tilfælde kort levetid og derfor skal løbende repareres. Størstedelen af taget er på indvendig side dækket af skråvægge og utilgængelige skunkrum. Derfor må det konstateres at den valgte konstruktion er en fejlkonstruktion. Der burde være etableret et undertag, der sikrer, at der ikke trænger vand ind i de bagvedliggende konstruktioner. Problemet bliver meget aktuelt når de defekte inddækninger omkring kvistene skal udbedres. I den forbindelse er det nødvendigt at demontere en del tagsten der efterfølgende vil være meget sårbare over for fygesne da de ikke kan tætnes ved understrygning med mindre at skråvæggene nedbrydes.

**Løsning**
Den eneste rigtige løsning på denne fejlkonstruktion er at demontere tagbeklædningen, demontere lægterne og etablere et tæt undertag. Ifølge Byg-Erfa anbefales, at der etableres et fast undertag og ikke et undertag bestående af banevarer. I samme arbejdsgang skal taget oprettes så de mest graverende skævheder i tagfoden bliver oprettet. Tømmerkonstruktionerne kontrolleres for svampe og rådskader. Det er ligeledes vigtigt at der er den foreskrevne afstand mellem undertag og isolering overholdes, så taget bliver udluftet og kondensproblemer undgås. Tagstenene kan efter etablering af undertag, afstandslister og lægtning genoplægges da tagstenen ikke fejler noget. Det er kun den måde de er anvendt på der er noget galt med."

Selskabet anførte i skrivelse af 12/7 2005 til klageren:

"**Taget**
Vi har udfra de fotos og den skitse som blev tegnet ved besigtigelsen, kunne der ikke konstateres, at tagkonstruktionen er opført ulovligt, ligesom der ikke kunne konstateres skader på eller i tagkonstruktionen.

Vi skal henlede … opmærksomhed på, at lovkravet er, at taget skal være tæt. Så er der nogle lægningsvejledninger fra tagproducenten. Disse lægningsvejledninger er ikke lovkrav.

Som tidligere oplyst, dækker forsikringen *aktuelle* skader eller hvis der er *nærliggende* risiko for skade, jf. vores brev af den 27. maj 2005. At taget trænger til almindelig vedligeholdelse, herunder lægning af teglstenen korrekt, betragtes ikke som en skade, og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Samtidig mener vi ikke at det er sandsynliggjort, at de 2 nederste rækker ikke har ligget korrekt ved overtagelse af ejendommen.

I den forbindelse skal vi henvise til forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for dækning, at forholdet var til stede ved Deres overtagelse af ejendommen.

For god ordens skyld skal vi henlede Deres opmærksomhed på, at på de tage, hvor tagetagen er udnyttet, er det umuligt at vedligeholde understrygning / undertaget og der foretages normalt overstrygning af teglstenen."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 11/11 2005 til selskabet:

"Nykredit Forsikring A/S anfører i brevet af 12. juli 2005, at det ved besigtigelsen ikke kunne konstateres, at tagkonstruktionen er udført ulovligt. Denne konklusion må efter min opfattelse afvises som klart forkert. Jeg henviser herved ligeledes til erklæringen af 12. september 2005 fra Bygningskulturelt Råd - Erhverv A/S. Det fremgår heraf, at undertaget er udført således, at fugtholdig luft mellem over- og undertag ikke kan bortventileres i tilstrækkeligt omfang.
…
Forholdet forværres af, at taget visse steder er udført uden fodblik mellem undertag og tagrender, således at kondenseret fugt kan løbe ned i ydervæggene.

De angivne forhold indebærer, at tagkonstruktionen ikke kan anses for udført i overensstemmelse med bygningsreglementet af 1966, kapitel 5, afsnit 5.7.2, stk. 3, hvorefter tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres som anført i reglementets kapitel 7. Af reglementets kapitel 7, stk. 6 fremgår det, at alle tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand. Til overflod kan der endvidere henvises til de to litteratursteder, som Bygningskulturelt Råd - Erhverv A/S henviser til i sin erklæring, nemlig Tegl 3 fra 1972 … samt Byggebogen Juni 1950 …'

Selskabet anførte i skrivelse af 13/12 2005 til klagerens advokat:

"Ejerskifteforsikringen dækker skader eller nærliggende risiko for skader jf. forsikringsbetingelserne.

Vi har ikke fået forevist aktuelle skader på tagkonstruktionen og vi lægger derfor til grund, at De primært baserer kravet vedrørende tagkonstruktionen på en nærliggende risiko for skade.

Taget har ligget siden 1970 (ca.) uden, at der har udviklet sig skader på konstruktionen. På dette grundlag er det vores opfattelse, at skaderisikoen ikke er nærliggende. Tværtimod har taget bevist, at det fungerer.

De nævner, at den anmeldte svampeskade over husforsikringen er en aktuel skade og at der derfor må være nærliggende risiko for yderligere skade. Den konstaterede svampeskade var af særdeles begrænset omfang ved vores besigtigelse og træet blev målt tørt. Vi mener derfor ikke umiddelbart at denne meget lokale svampeforekomst berettiger til en fuldstændig omlægning af taget.

Vi ønsker dog at besigtige taget på ny jf. også ovenfor, før vi taget endeligt stilling om vi skal fastholde vores afslag.

Selskabet anførte i skrivelse af 28/4 2006 til klagerens advokat:

"Som nævnt ved vores møde d. 3. februar 2006 kunne vi ikke dengang konstatere, hvorvidt undertaget (og fodblik) var fejlkonstrueret generelt eller partielt, bl.a. som følge af sne, frost og manglende adgangsforhold på besigtigelsestidspunktet.

Vi kan derfor fortsat ikke anerkende at skulle dække en reparation / ændring af undertaget og fodblik på det foreliggende grundlag. Vi henviser til vores brev af 13. december 2005.

For at komme videre med denne del af sagen foreslår vi, at der sættes en uvildig fagmand på opgaven med at vurdere taget/undertagets tilstand, placering, lovlighed mv. Udgifterne hertil betales af os på grund af sagens forløb.

Alternativt kan der afholdes et nyt møde på ejendommen, hvor der skabes den fornødne tilgang til undertaget (fodblik) således at det i fællesskab kan vurderes, om der reelt er et problem. Ved et sådan møde vil vi være repræsenteret af H.M. og en skadebehandler og vi foreslår, at L.H. som minimum også deltager.

Du skriver, at undertaget og de manglende fodblik er årsagen til skaden på murkronen. Vi stiller os umiddelbart noget uforstående over for denne sammenhæng.

Murkronen er en meget udsat del af bygningen som naturligt kræver langt mere vedligeholdelse end en beskyttet bygningsdel. Små og ganske normale revner i overfladebehandlingen på murkronen, kombineret med nedbør og frost, vil give skader af denne karakter.

Skaden på murkronen er ikke dækket af forsikringen, da den ikke har været til stede pr. overtagelsesdagen og da den skyldes almindelig slid/ælde."

Bygningskonstruktør B.R. foretog syn og skøn den 7/8 2006 og anførte i sin skønserklæring af 7/8 2006:

"**Spørgsmål 1**
Skønsmanden bedes besigtige ejendommens undertag og svare på, om undertaget er opført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet, dvs. 1978-79, gældende lovgivning, herunder bygningsreglementet, og de på opførelsestidspunktet eksisterende vejledninger, forskrifter, anvisninger m.v. vedrørende undertage, herunder skønstemaets bilag 1.1 og 1.2.

Ved besvarelsen af dette spørgsmål skal skønmanden specifikt behandle, om det er i overensstemmelse med ovennævnte,

a) at Celutex-plader er fastgjort til undersiden af lægterne mellem spærene uden anvendelse af afstandslister mellem undertag og lægter, og

b) at isolering er fastgjort direkte under Celutex-pladerne.

**Besvarelse af spørgsmål 1**
Skønsmanden har ved første besigtigelse den 7. august 2006 og igen den 21. august 2006 kunnet bese Cellotex-plader på tagkonstruktionen. Der kunne konstateres Cellotexbelædning på ca. 25 % af tagfladen og kun på vestvendt side, se foto 1 og 2.

Det er skønsmandens vurdering, at disse plader ikke udgør et undertag, men formentlig opsat som vindspærre eller isolering inden der er efterisoleret med mineraluld. Efterisolering er foretaget indefra.

Teglstenen er falstagsten oplagt på lægter, som er fastgjort til spær. Der ses ikke underlister mellem spær og lægter.

Reglerne for oplægning af tegl på lægter incl. underlister er ifølge skønsmandens vurdering først blevet et krav i 1983, hvor Murerfagets oplysningsblad nr. 27 beskriver, at der **skal** være afstandslister, hvor der i den i 1978-79 gældende oplægningsvejledning nr. 13 er beskrevet, at der **bør** være afstandslister. Der er således intet krav omkring underlister.

Derudover er der ikke krav om undertag ved anvendelsen af falstegl på den anvendte taghældning, hvis disse [er] understrøget, hvad de formentlig er 'født' med

a) Da der ikke er tale om et undertag, er der ikke regler for, hvorvidt Cellotex-pladen er fastgjort til underside lægter eller ej.

b) Det, at isolering er fastgjort direkte under Cellotex-plader er helt i orden.

**Spørgsmål 2**
Skønsmanden bedes besigtige ejendommens øvrige tagkonstruktion og tagsten, særligt den nederste række tagsten, og svare på, om taget er opført i overensstemmelse med den på opførelsestidspunktet, dvs. 1978-79, gældende lovgivning, herunder bygningsreglementet, og de på opførelsestidspunktet eksisterende vejledninger, forskrifter, anvisninger m.v. vedrørende tage.

**Besvarelse af spørgsmål 2**
Det er skønsmandens vurdering, at det er forkert at tale om et opførelsestidspunkt 1978-79, idet skønsmanden vurderer, at der har været tale om en renovering, hvor tegl måske har været taget af og der måske har været oplagt nye lægter, hvorefter nye eller eksisterende tegl er oplagt. Murværk er ikke ændret, hvorfor nederste række tegl er lagt i mørtel, som oprindelig konstruktion. Se foto 3. Der er således ikke ventilation i tagfod.

Skønsmanden er således i tvivl om, om der overhovedet har foregået en egentlig renovering, som er underlagt gældende regler for henholdsvis undertag, tag og isolering.

Min vurdering er, at dette **ikke** er tilfældet.

Der er udført forsøg på tætning mellem teglsten med opskummende Polyurethan, se foto 3-7.

Under ca. 16-18 tegl i nederste række mod have ses udlagt blyinddækning på mur, se foto 8 og 9. Det skønnes at opskumning og udlægning af bly er udført for at tætne for vandindtrængen, som tydeligvis har stået på, i det mindste på murværk, som ses fugt- og frostskadet på dele af begge facader, se foto 10 og 11.

**Spørgsmål 3**
Skønsmanden bedes svare på, om konstruktionen af undertaget, jf. spg. 1, og det øvrige tag, jf. spg. 2, sikrer tilstrækkelig ventilation af tagrummet og tagkonstruktionen, herunder for at modvirke svampe- og rådangreb.

**Besvarelse af spørgsmål 3**
Selve tagværket ses ikke skadet fra tagfod og opefter, hvilket viser, at konstruktionen har fungeret på dette område. I selve tagfoden, hvor rem, spærender og første lægte er indmuret ses imidlertid rådskader i facade mod gård, se foto 3, 12 og 15.

Ved skorsten ses også rådskade, men denne skønnes at være opstået grundet defekt inddækning, se foto 16.

**Spørgsmål 4**
Skønsmanden bedes besigtige ejendommens murkrone og svare på, om det var i overensstemmelse med den op opførelsestidspunktet, dvs. 1978-79, gældende lovgivning, herunder bygningsreglementet, og de på opførelsestidspunktet eksisterende vejledninger, forskrifter, anvisninger m.v., at der ikke blev etableret fodblik fra undertaget til tagrende.

**Besvarelse af spørgsmål 4**
Da der ikke er tale om, at der er etableret undertag, kan der ikke være krav til etablering af fodblik, som for øvrigt også kun beskrives som **bør** etableres i Byggeblad nr. 13, hvis der var anvendt undertag, altså ikke et krav.
…
**Supplerende skønstema**

**<u>Undertag</u>**

**Spørgsmål A**
Skønsmanden bedes oplyse i forbindelse med besvarelsen af spørgsmål 1, om ejendommens undertag er udført på en anden måde end undertaget på tilsvarende intakte ejendomme, opført på samme tid og i bekræftende fald oplyse, hvori adskillelsen består.

**Besvarelse af spørgsmål A**
Der er ikke udført undertag.

**Spørgsmål B**
Skønsmanden bedes oplyse, om der i og omkring undertaget er konstateret råd og svampeangreb, og i den forbindelse bedes skønsmanden oplyse, om dette har medført en skade, hvorved forstås brud, lækage, deformering, svækkelse og 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 vedligeholdelsesmæssig stand. Skønsmanden bedes ligeledes oplyse, om der er nærliggende risiko for skade, hvorved forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**Besvarelse af spørgsmål B**
Da der ikke er udført undertag, kan dette ikke besvares.
…
**<u>Tagkonstruktion og tagsten</u>**

**Spørgsmål F**
Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommens tagkonstruktion og tagsten er udført på en måde der adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tid og i bekræftende fald oplyse, hvori adskillelsen består.

**Besvarelse af spørgsmål F**
Tagkonstruktionen adskiller sig fra en intakt ejendom ved, at understrygningen var mangelfuld.

**Spørgsmål G**
Skønsmanden bedes oplyse, om tagkonstruktionen og tagstenen har medført skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen (se definitionen af skade og nærliggende risiko for skade i skønsrekvirentens skønstema).

**Besvarelse af spørgsmål G**
Utætheder har bevirket at der er sket rådskader i lægter, rem og spærender samt frostsprængninger i muret gesims.
…
**Spørgsmål I**
Hvis der efter skønsmandens opfattelse er risiko for skade på tagkonstruktionen og tagstenene bedes skønsmanden angive sædvanlige anvendte udbedringsmetoder samt omkostningerne hertil.

**Besvarelse af spørgsmål I**
Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er yderligere risiko for skader, hvis der udlægges et undertag med udluftningsmulighed jf. gældende normer og anvisninger.

Omkostning til udlægning af undertag og afstandslister samt etablering af udluftet tagfod jf. nugældende krav er ca. kr. 25.000,- excl. moms.

**<u>Ventilation af tagrummet og tagkonstruktionen</u>**

**Spørgsmål J**
Skønsmanden bedes oplyse, om ventilationen af tagrummet og tagkonstruktionen adskiller sig fra ventilationen på tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tid og i bekræftende fald oplyse, hvori adskillelsen består.

**Besvarelse af spørgsmål J**
Ejendommen, som er ca. 100 år gammel, adskiller sig ikke fra ejendomme opført på samme tid, hvad angår tagværkets udluftning.

**Spørgsmål K**
Såfremt skønsmanden har konstateret, at der ikke er tilstrækkelig ventilation bedes skønsmanden oplyse, om det har medført skade eller nærliggende risiko for skade (se definitionen af skade og nærliggende risiko for skade i skønsrekvirentens skønstema).

**Besvarelse af spørgsmål K**
I stern er ikke ventilation, hvilket har medført rådskader i lægte, ende af spær og i murrem.

**<u>Fodblik</u>**

**Spørgsmål L**
Skønsmanden bedes oplyse, om det er sædvanligt for tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tid, at der ikke udføres fodblik fra undertaget til tagrende.

**Besvarelse af spørgsmål L**

Det er ikke sædvanligt/lovpligtigt for en bygning af samme alder eller efter en eventuel renovering i 1978/79 at have fodblik i stern. Dette var ikke ifølge skønsmandens vurdering et krav før 1983."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 19/4 2007 til selskabets advokat:

"**1. Etablering af undertag og udbedring af skader**
Som tidligere anført blev renoveringen af taget iværksat af S. og C.J. for at udbedre de eksisterende skader og for at undgå yderligere skader ved etablering af et undertag med udluftningsmulighed.

Renoveringen skal dækkes under ejerskifteforsikringen tegnet hos Nykredit, da der både er tale om aktuelle skader på tagkonstruktionen samt fysiske forhold ved ejendommen, der giver nærliggende risiko for yderligere skader, jf. punkt 1 i betingelser nr. D204504.

Jeg henviser til skønsmandens besvarelse af spørgsmål F, hvor skønsmanden oplyser, at ejendommens tagkonstruktion og tagsten adskiller sig fra tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tid derved, at understrygningen er mangelfuld. I besvarelsen af spørgsmål G anfører skønsmanden, at utæthederne har medført rådskader i lægter, rem og spærender samt frostsprængninger i muret gesims. Herudover anfører skønsmanden i besvarelsen af spørgsmål K, at manglende ventilation i stern har medført rådskader i lægte, ende af spær og murret og endelig i besvarelsen af spørgsmål I, at risiko for yderligere skader kan undgås ved at etablere undertag med udluftningsmulighed."

Selskabets advokat anførte i skrivelse af 30/5 2007 til klagerens advokat:

"Faktum vedr. taget på ejendommen er, at det er opført uden undertag. Af skønserklæringen fremgår det, at der ikke er krav om undertag ved anvendelse af falstegl jf. besvarelsen af spørgsmål 1. Taget på Deres klienters ejendom er således opført uden undertag, hvilket er i overensstemmelse med de gældende retningslinier på tidspunktet for opførelsen, herunder den valgte tagkonstruktion på Deres klienters ejendom.

Ejendommens tagkonstruktion og tagsten er således udført i overensstemmelse med tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tid.

For så vidt angår understrygningen oplyser skønsmanden, at understrygningen er mangelfuld.

Nykredit Forsikring A/S skal i den forbindelse henvise til at dette som bekendt ikke er en fuldstændig ny oplysning for Deres klienter, idet det af tilstandsrapporten som bekendt fremgår, at '*K1 Mørtelunderstrygning under teglsten er delvis lidt løs*'.

Nykredit Forsikring A/S anerkender dog, at der som følge af den mangelfulde understrygning er sket rådskader i lægter, rem og spærender samt frostsprængninger i muret gesims, jf. besvarelsen af spørgsmål G. Dog skal der ske fradrag i erstatningen som følge af slid og ælde.

**3. Udbedringsmetode**
For så vidt angår udbedring af de ovenfor nævnte skader har De på vegne Deres klienter under hele sagen fastholdt, at der skal tages udgangspunkt i, at der ikke pågår en tag- og facaderenovering. Såfremt det ligges til grund, at der ikke pågår en tag- og facaderenove-

ring, ville taget herunder tagstenene fortsat ligge på taget. Det er således denne situation, der skal tages udgangspunktet i, i forbindelse med valget af udbedringsmetode.

Praksis ved Ankenævnet for Forsikring viser, at det er sædvanligt, at der på ejendomme uden undertag foretages en understrygning/overstrygning, såfremt der konstateres skade på en del af tagkonstruktionen. Jeg skal i den forbindelse henvise til seneste kendelse af den 8. marts 2007 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor Ankenævnet betegner understrygning/understrygning som en *'gæng*s *og forsvarlig'* udbedringsmetode.

På baggrund af praksis ved Ankenævnet for Forsikring fastholder Nykredit Forsikring A/S således, at ubedring af skaderne på Deres klienters tag kan foretages ved, at der bliver foretaget udbedring af rådskaderne (med fradrag af værdiforringelse) på de aktuelle skadessteder, for derefter at foretage en delvis overstrygning på den del af taget, hvor der ikke er understrygning. For så vidt angår den del af taget, hvor der allerede er understrygning, vil understrygningen skulle udbedres."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 11/7 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af tagkonstruktionen samt til etablering af et undertag med udluftningsmuligheder. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

"*6.1. De anmeldte skaders forhold udgør skader i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 1*
Til støtte for anbringendet om, at der foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. betingelsernes pkt. 1, henviser klager til skønserklæring af 25. oktober 2006 med tilhørende fotomateriale (bilag …).

Skønserklæringen dokumenterer, at tagkonstruktionen adskiller sig fra en intakt ejendom derved, at understrygningen er mangelfuld, hvorved tagkonstruktionen er behæftet med utætheder. Endvidere er taget uden ventilation, jf. besvarelsen af spørgsmål 2 og spørgsmål F.

Om den manglende ventilation henvises til skønserklæringens (bilag …) foto nr. 12, hvoraf det fremgår, at isoleringsarbejder ved tagets skråvægge er opsat i en sådan nærhed til taglægterne, at der ikke er efterladt rum til ventilation. Endvidere henvises til foto nr. 1 og 2. hvoraf det fremgår, at Cellutex-plader er visse steder påsat på taglægternes underside, hvormed ventilation også af denne grund er forhindret.

Hertil kommer syn- og skønsmandens vurdering af, at utæthederne og den manglende ventilation har medført omfattende rådskader på tagkonstruktionens nederste del, herunder lægter, rem, spærender og murrem samt skader på de omkringværende dele af ejendommen, herunder frostsprængninger i murkrone. Disse forhold udgør aktuelle skader, der har nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises til besvarelserne af spørgsmål G og K samt foto nr. 1-3 og 6.

Det gøres endvidere gældende, at de ovennævnte forhold har medført vandindtrængninger, der har resulteret i omfattende rådskader på ejendommen. Der henvises til skønserklæringens foto nr. 10- 16 (bilag …). Skumfyldninger på tagets underside illustrerer, at vandindtrængninger tidligere har været forekommende og søgt udbedret. Der henvises til foto nr. 4-

5 og 7. Disse forhold dokumenterer i sig selv, at tagkonstruktionen har medført nærliggende risiko for skader. Der henvises endvidere til syn og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 og 3 (bilag …), til redegørelse fra arkitekt MAA L.H. (bilag …) og brev af 11. november 2005 fra klager til forsikringsselskabet (bilag … med underbilag).

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at der i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 1, foreligger skader på ejendommens tagkonstruktion i form af utætheder på store dele af tagfladen p.g.a. mangelfuld understrygning og ujævn tagbelægning samt manglende ventilation.

Det kan endvidere konkluderes, at de ovennævnte forhold har medført ødelæggelse af ejendommen i form af rådskader på lægter, rem, spærender og murrem og frostsprængninger på ejendommens murkrone. Forsikringsselskabet har ved brevet af 30. maj 2007 (bilag …) anerkendt rådskader og skader på murkrone og accepteret udbetaling af erstatning i overensstemmelse med klagers opgørelse.

*6.2. Skaderne er ikke undtaget forsikringsdækning*
Forsikringsselskabet har anført, at klager p.g.a. oplysninger i tilstandsrapporten og manglende vedligeholdelse af taget efter sin overtagelse har accepteret risikoen for. at skader på taget kunne opstå, hvorfor skaderne er undtaget forsikringsdækning.

Klager bestrider, at de anmeldte skader er undtaget forsikringsdækning som følge af den foreliggende tilstandsrapport, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 og 2.2.

Klager gør til støtte herfor gældende, at skaderne på tagkonstruktionen ikke er nævnt i tilstandsrapporten (bilag …). Som ovenfor beskrevet, jf. afsnit 3.2., har den byggesagkyndige ved sin gennemgang og til brug for tilstandsrapportens udarbejdelse alene haft adgang til ejendommens Spidsloft. Tilstandsrapportens bemærkninger om 'delvis lidt løs' mørtelunderstrygning, jf. registreringens pkt. 8 (bilag …) som gengivet i afsnit 5.2 ovenfor, vedrører således alene spidsloftet og ikke tagfod og skråvægge. De af klager anmeldte skader vedrører utætheder og manglende ventilation i tagfod og skråvægge. Allerede af denne grund skal forsikringsselskabets bemærkninger afvises.

Klager bestrider endvidere, at de anmeldte skader er undtaget forsikringsdækning som følge af at klager p.g.a. manglende vedligeholdelse af taget har accepteret risikoen for skader. Det gøres til støtte herfor gældende, at klagers vedligeholdelse af spidsloftets mangelfulde understrygning ikke ville have hindret skaderne på og omkring ejendommens tagfod.

Hertil gøres det endvidere gældende, at tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende ejendommens spidsloft alene er kategoriseret som 'K1'. Ved 'K1' forstås skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion. Klager havde således ikke anledning til at iværksætte vedligeholdelsesarbejder, ligesom der ikke var anledning for klager til at foretage undersøgelser vedrørende taget generelt. Skaderne på tagkonstruktionen tagfod og skråvægge går derimod ud over, hvad klager måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet henviser til Ankenævnets kendelse, jf. sag nr. 56.891 som støtte for sine bemærkninger om, at forholdene er undtaget forsikringsdækning. Klager er uenig i relevansen af den nævnte afgørelse, allerede fordi den vedrører skade på en udendørs trappe og derfor faktuelt markant afviger fra nærværende skadestilfælde. Klager er endvidere uenig i forsikringsselskabets bemærkning om, at 'en K1'er på en udsat bygningsdel - som et tag - udvikler sig over kort tid, såfremt bygningen ikke vedligeholdes'. Sådanne bemærkninger

fremgår ikke af afgørelsen, ligesom det bestrides, at det er muligt at udlede dette af afgørelsen, hvormed bemærkningerne må betragtes som udokumenterede.

*6.3. Klager er berettiget til erstatning af samtlige omkostninger afholdt i forbindelse med udbedringen af de anmeldte skader*

Forsikringsselskabet angiver, at udbedringen af skaderne skal foretages ved over- og understrygning kombineret med lægning af tudsten. Der er således uenighed om den af klager anvendte udbedringsmetode og det af klager opgjorte erstatningskrav.

Om klagers udbedringsarbejder bemærkes indledningsvis, at udbedringsarbejderne blev indledt i august 2006 som følge af besigtigelsen, der blev foretaget af arkitekt MAA L.H., der konkluderede, at en omgående udbedring af taget var nødvendig, jf. (bilag …), og de efterfølgende yderligere undersøgelser af ejendommen til afklaring af skadernes omfang. Det bemærkes, at parterne er enige i, at der ved vurderingen af den foretagne udbedringsmetode skal tages udgangspunkt 1, at der ikke pågår en tag- og facaderenovering.

Syn- og skønsmanden har ved besvarelse l (bilag …) vurderet, at skaderne kan udbedres ved lægning af undertag, ligesom det er vurderet, at samtlige de af klager anførte udbedringsarbejder, jf. punkterne 1-20 i spørgsmål 13 (bilag …) er nødvendige for etableringen af undertaget. Det er af forsikringsselskabet gjort gældende, at da besvarelserne forudsætter en igangværende tag- og facaderenovering, kan de ikke indgå i sagen.

Det bemærkes i denne henseende, at der af forsikringsselskabet er stillet supplerende spørgsmål til syn- og skønsmanden om såvel udbedringsmetode som omkostninger hertil. Klagers supplerende spørgsmål er på nuværende tidspunkt under udarbejdelse og vil blive fremsendt, når de foreligger. Disse supplerende spørgsmål har blandt andet til formål at afklare problemstillingen om syn- og skønsmandens besvarelser af spørgsmål I (bilag …) og spørgsmål 13 (bilag …).

Klager gør gældende, at forsikringsselskabets udbedringsmetode ikke er anvendelig på klagers ejendom. Det fremhæves til støtte herfor, at den foreslåede udbedringsmetode med lægning af tudsten ikke kan udbedre den manglende ventilation i tagets skråvægge, da der p.g.a. den fulde udnyttelse af ejendommens 1. sal, og dermed isolering af tagets skråvægge langs lægterne, ikke er efterladt den fornødne plads til ventilation fra tagfod op til spidsloft ved lægning af tudsten. Allerede af denne grund må forsikringsselskabets udbedringsmetode afvises. Hertil kommer. at udluftning ved tudsten vil gøre taget sårbart ved snefygning med dertilhørende risici for vandskader, hvilket ikke er acceptabelt.

Endvidere gøres det gældende, at ejendommens tagbelægning er behæftet med sådanne ujævnheder i tagbelægningen, at en overstrygning af taget vil nødvendiggøre omfattende mængder af mørtel. Sådanne mørtelmængder vil være særlig modtageligt for temperatur- og regnvandspåvirkninger i form af opsugning af vand. Taget vil herved udsættes for bevægelsesbelastninger og risici for frostskader. Hertil kommer, at en overstrygning vil medføre en forringelse af tagets og ejendommens udseende generelt, hvilket klager ikke er forpligtet til at respektere. Det bemærkes, at ejendommen af de lokale myndigheder er vurderet som bevaringsværdigt, hvorfor der må rejses tvivl om, hvorvidt en overstrygning vil være tilladt.

Forsikringsselskabet henviser til Ankenævnets kendelse af 8. marts 2007, jf. sag nr. 68.590., som grundlag for, at skaderne på klagers tag kan udbedres ved overstrygning. Klager bestrider, at denne afgørelse er til støtte for forsikringsselskabets udbedring ved overstrygning."

Selskabet har ved skrivelse af 14/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Forsikringstagers advokat har på side 2 i klagen præciseret, at klagen er afgrænset til at omfatte skader på ejendommens tagkonstruktion og at disse skader udgør mangelfuld understrygning, utæt tagbelægning samt manglende ventilation.
>
> Skønsmanden har herom oplyst i besvarelsen af spørgsmål F, at ejendommen adskiller sig fra en intakt ejendom ved, at understrygningen var mangelfuld. Her har skønsmanden fat i selskabets skadebegreb der er defineret i pkt. 1, side 6 i forsikringstagers policegenpart. Skønsmanden oplyser i besvarelsen af spørgsmål G, at utætheder har bevirket, at der er sket rådskader i lægter, rem og spærender samt frostsprængninger i muret gesims.
>
> Skønsmanden oplyser i svar på spørgsmål 3, at ejendommen ikke adskiller sig fra ejendomme opført på samme tidspunkt, hvad angår tagværkets udluftning. Der er således ikke mangler vedr. ventilation set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme opført på samme tidspunkt. Skønsmanden oplyser dog, at der ikke er ventilation i stern, og at dette har medført rådskader i lægte, ende af spær og murrem - det skal bemærkes, skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 2, 1. afsnit, sidste sætning, oplyser, at renoveringen i 1978/1979 ikke har ændret på den oprindelige konstruktion og at nederste række tegl er lagt i mørtel som oprindelig konstruktion og at der således ikke er ventilation i tagfoden.
>
> Vi har som anført af forsikringstagers advokat i dennes klage accepteret at dække rådskaderne og skader på murkronen over forsikringen, jf. vores brev af 30. maj 2007. Vi har ligeledes anerkendt at dække delvis overstrygning/understrygning af forsikringstagers tag (i forbindelse med rep. af rådskade), og etablering af ventilation i tagfoden i form af tudsten, uanset tilstandsrapportens angivelser om delvis løs understrygning og skønsmandens angivelse af, at det er sædvanlig byggeskik, at der ikke er ventilation i tagfoden. I brevet af 30. maj 2007, har vi oplyst forsikringstagers advokat om, at vi vil stille spørgsmål 16-18 til skønsmanden om hvad en overstrygning/understrygning vil koste. Vi har ikke modtaget forsikringstagers bemærkninger hertil, da forsikringstager i stedet har valgt at påklage afgørelsen.
>
> Forsikringstager har været forberedt på, at skulle foretage en renovering af tagets understrygning, jf. tilstandsrapportens angivelse heraf i pkt. 8.1 og 8.10. Ejendommen overtages i 2001 og i 2005 (uden der har været foretaget vedligeholdelse af taget i den mellemliggende periode) anmeldes forholdet vedrørende undertag. I forbindelse med renoveringen af understrygningen ville rådskaderne være opdaget. Der vil derfor maksimalt skulle betales for den forlængede tidsperiode et rullestillads/lift skulle have været anvendt i forbindelse med udbedring af rådskaderne.
>
> Forsikringstagers hovedsynspunkt er, at vi skal betale for etablering af undertag.
>
> Skønsmanden har oplyst, at huset er 'født' med et understrøget tag og ikke med et undertag. De opsatte cellutexplader udtaler skønsmanden ikke er et undertag og at der ikke er krav om et undertag, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.
>
> Vi har ikke pligt til at udbedre lokale utætheder eller mangelfuld understrygning med et undertag, da det er gængs byggeskik stadigvæk at foretage understrygning af et tag, hvorved menes, at fuger mellem tagsten lægges i mørtel. De steder hvor der ikke kan understryges, fordi der indvendigt er foretaget en udnyttelse af tagetagen, foretages der en overstrygning af taget, hvilket ligeledes er gængs byggeskik.

Vi skal henvise til vores forsikringsbetingelser pkt. 3, side 7:

'Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.'

Alene ud fra forsikringsbetingelsernes ordlyd 'erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer...', skal erstatningen ikke baseres på etablering af undertag, der bliver anvendt ved etablering af nyere huse, men på understrygning/overstrygning som byggeteknisk stadigvæk er en accepteret udbedringsmetode.

Forsikringstager gør gældende, at overstrygning vil medføre et uacceptabelt udseende, hvilket ikke er korrekt, idet det som anført er gængs udbedringsmetode og herudover er det anført i betingelserne pkt. 3, side 7, at egentlige kosmetiske forhold ikke erstattes,

Forsikringstagers advokat har citeret fra arkitekt L.H. i klageskrivelsen som argumentation for, at undertag er den eneste udbedringsmetode, bl.a. at store dele af taget er utilgængeligt og at understrygning løbende skal besigtiges og vedligeholdes. Som anført kan der foretages overstrygning, der hvor taget er utilgængeligt nedefra og et argument om, at understrygning løbende skal vedligeholdes er ikke gyldigt set i forhold til vores forsikringsbetingelser.

Det bemærkes, at forsikringstager har påbegyndt og afsluttet udbedringen af tagkonstruktionen med undertag og således uden vores anerkendelse heraf."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 26/9 2007 til nævnet:

"Forsikringsselskabet har accepteret forsikringsdækning af rådskader, skader på murkrone, delvis understrygning/overstrygning samt etablering af ventilation (høringssvaret side 3, afsnit 2).

Det kan som følge heraf lægges til grund, at der mellem parterne er enighed om, at ejerskifteforsikringen dækker de angivne skader, hvorfor der alene består tvist om udbedringsmetode og udbedringsomkostninger."

Bygningskonstruktør B.R. foretog supplerende syn og skøn og anførte i skønserklæring af 24/4 2008:

"**Spørgsmål 20**
Nykredit Forsikring A/S har anført, at udbedring af skadesstederne kan ske ved over- og understrygning. I forlængelse heraf og med tilsvarende forudsætning om, at der ikke pågår en tag- og facaderenovering bedes skønsmanden oplyse,

a) om over- og understrygning var egnet til at udbedre tagkonstruktionens skader, når der henses til tagkonstruktionens stand, herunder tagstenenes ujævne belægning og afstand, jf. bilagsmaterialet ved foto 3 samt 5-8 (bilag …). Skønsmanden bedes ved besvarelsen tage stilling til, om over- og understrygning kan medføre risici for, at yderligere skader opstår;

b) ved bekræftende besvarelse af spørgsmål 20 a), bedes skønsmanden oplyse, hvilke af de i spørgsmål 13 angivne udbedringsarbejder jf. punkterne 1-20, der vil skulle udføres udover delvis under- og overstrygning for at opnå en fuldstændig udbedring af skaderne; og

c) skønsmanden bedes anslå de herved forbundne udbedringsomkostninger.

**Besvarelse af spørgsmål 20**
**20 a)**
Over- og understrygning tætner taget mod indtrængende vand og fygesne, hvorfor skønsmanden ikke kan vurdere disse udbedringsmetoder for uegnede. Selve over- eller understrygningen gør, at udluftningen i tagrum mindskes, hvorfor der i dette tilfælde med beboelse på 1. salen kan være risiko for fugtskader grundet manglende ventilation under teglene.

**20 b)**
Da en tætning jfr. ovenstående uden etablering af udluftning vil give risiko for fremtidige skader, ser skønsmanden grundet tagkonstruktionens opbygning med isolering lagt helt ud til lægterne (på størstedelen af skråtaget) for uheldig, hvorfor alle 20 punkter, dog punkt 11 undtaget, vil være en nødvendighed.

**20 c)**
De forbundne udgifter på ovenstående vil ikke ændre sig væsentligt fra de kr. 486.025,50 idet et sparet undertag ikke vil beløbe sig til, hvad en under- og overstrygning vil koste."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommens tag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 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 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.
…
**2 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 forsikringstager 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.

…

**3 Hvorledes beregnes erstatningen**

Erstatningen svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke."

Nævnet udtaler:

Henset til referat af skønserklæringen af 7/8 2006 - hvoraf det fremgår, at ejendommen kun adskiller sig fra en tilsvarende intakt ejendom ved, at understrygningen er mangelfuld - finder nævnet, at selskabets tilbud om udbedring af taget ikke kan kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand