814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 73.744:

xxxx xx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendommen m.v. har tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist et anmeldt forhold vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelserne undtagelsesbestemmelse punkt 17 a.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1935, og at klagerne overtog ejendommen den 15/12 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/11 2005.

Den 28/12 2006 anmeldte klagerne telefonisk, at kondens havde gjort isoleringen våd.

I tilstandsrapporten er om forholdet noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum.

Note: der er spor efter periodisk opfugtning og målt forhøjet fugt.
Ventilation af tagkonstruktion skal forøges for at undgå skader. Der er skimmelafsætninger.

Klagerne lod udarbejde en ingeniørrapport, som blev fremsendt til selskabet. Af rapporten dateret den 11/3 2007 fremgår:

"I forbindelse med skimmelvækst i tagrum og opfugtning af tagkonstruktion ved tagfod, har jeg efter aftale den 10.03.2007 foretaget besigtigelse af ejendommen for at konstatere mulige årsager til skimmelvæksten og opfugtningen.

Udvendige og indvendige forhold:
Taget er et stålpladetag oplagt i år 2000 - oplyst af jer.

Ved besigtigelsen konstateredes opfugtet rem og spær ved spærfod udfor skunklem mod gård.

En mindre opfugtning konstateredes i spær og spærfod fra skunklem mod vej.

Der konstateredes skimmelvækst på undertagsdug synlig i spidsloft.

Oversiden af isolering i skråvægge og skunk konstateredes kraftigt opfugtet i de første 100 mm af 200 mm.

Det konstateredes at isoleringen er placeret helt tæt mod undertagsdugen. Fabrikat på undertagsdugen kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Dampspærre monteret i skunk var ved besigtigelsen ikke fuldt tætnet og dermed defekt.

Der er ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb i konstruktionen.

Mulige årsager:
- Skimmelvækst på undertagsdug:
- Manglende ventilering af spidsloft, ejer har efterfølgende monteret riste i gavle for udluftning.
- Manglende hulrum mellem undertagsdug og isolering i skråloft. Da fabrikatet af undertagsdugen ikke kunne konstateres kan det ikke entydigt fastslås om undertagsdugen er diffusionsåben og må monteres direkte mod isoleringen. Det kan konstateres at den i praksis ikke er diffussionsåben og at der ophobes vand i det øverste isoleringslag og at der ikke ventileres tilstrækkeligt til spidsloftet.
- Da dampspærren monteret i skunkrum ikke er tæt kan en yderligere fugtpåvirkning skyldes kondensation på undersiden af stålpladetaget som medfører fugtbelastning af undertagsdugens overside.
- Afrensning af og forebyggelse mod tagkonstruktion for skimmelvækst

Udbedring:
Følgende arbejder foreslås gennemført for udbedring af de konstaterede skader:
- Demontering af ståltag, lægter og undertagsdug.
- Udskiftning af den øverste isolering 100 mm som er våd og de underste 100 mm isolering aht. udbedring af den utætte dampspærre.
- Ilægning af ny dampspærre med tætte samlinger

- Montering af afstandslister på spær til sikring af ventileret luftlag over ny isolering.
- Udlægning af ny undertagsdug.
- Montering af afstandslister og lægtning
- Genmontering af eksisterende ståltag.
- Afrensning af - og forebyggelse mod - tagkonstruktion for skimmelvækst."

Selskabet meddelte i skrivelse af 14/4 2007 klagerne afslag på dækning under henvisning til, at der i tilstandsrapporten var foretaget en anmærkning omkring tagkonstruktionen og manglende ventilation.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorefter en taksator fra selskabet den 25/5 2007 besigtigede ejendommen. Taksatoren har i billedrapport, der er forelagt nævnet, bl.a. anført:

"Der er isat riste i tagrum over hanebånd for ventilering. Der ses stadig spor efter mug/skimmel i tagrum men ingen fugt.
…
Skunkrum mod nord, mindre fugt på murrem bag plastfolie og isolering. Men ikke i samme omfang i dag som tidl. hvor R. har set på det. Kan/er tørret op.
Følgende er anbefalet ejer som selv er tømrer:
Lodret isolering og vandret isolering af skunk samt isætning af 2 stk. riste i hver skunkrum som i tagrum."

Selskabets chefkonsulent har endvidere i mail af 5/9 2007 anført:

"Undertaget ANTICON markedsføres ikke længere.

Lægningsvejledningen beskriver, at der min. skal være 50 mm fri luft mellem overside af isoleringen og undersiden af tagbelægningen. Der står ikke noget om at der skal være afstand mellem ANTICON dugen og isoleringen, hvorfor man godt kan læse det som om, at ANTICON dugen må placeres direkte oven på isoleringen, som tilfældet er i denne sag ifølge arkitekten. Når det er sagt, er både jeg og arkitekt J.M.H. enige om, at det altid har været god gammel lærdom, at der min. skal være 50 mm fri luft mellem isoleringen og undertaget.

Smed L.S. som i sin tid leverede tagbelægningen til huset kender ANTICON dugen oplyser, at undersiden er 'ruflet', og at oversiden er glat. Arkitekt J.M.H. oplyste, at han under besigtigelsen kunne konstatere, at der var ruflet på undersiden, hvorfor den må siges, at være oplagt korrekt.

Jeg mener at vores afvisning skal fastholdes, eftersom forholdet omkring manglende ventilation er nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere er ANTICON dugen ikke oplagt forkert ifølge lægningsvejledningen (specifikationen)."

Selskabet har i skrivelse af 10/9 2007 fortsat fastholdt sit afslag. Efter indsigelse over for nævnet har klagerne den 4/4 2008 indbragt sagen for nævnet med påstand om:

"At tagkonstruktionen bliver lavet således så undertagsbelægning, isolering m.v. opsættes korrekt og ikke mindst at dampspærren bliver skiftet og monteres så den virker."

Klagerne har i bilag til klageskrivelse videre anført:

"Efter telefonisk fremsat klage modtages en anerkendelse fra Nykredit forsikring af forholdet: Ulovlig udført isolering.
Det præciseres at en fagmand skal besigtige de anmeldte forhold og indsende beskrivelsen til Nykredit forsikring. Dette udføres af ingeniør firma R. De konstaterer at der er skimmelvækst og opfugtning af tagkonstruktionen p.g.a. forkert og for ringe udført tagarbejde. Denne rapport og et prisoverslag på reparation fremsendes. Derefter afslår Nykredit forsikring med henvisning til tilstandsrapporten punkt 8.1. Der siger at der er målt forhøjet fugt og ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum. Dette tag-loftsrum er bare ikke det samme sted (se punkt A på bilag …) som der hvor isoleringen driver af vand og der klages over (se punkt B på bilag …). Det ene sted er helt oppe i spidsen og det anden sted er nede i skunken
Nu er sagen bare den (som Nykredit forsikring efterfølgende er blevet gjort opmærksom på) at den ventilation som den byggesagkyndige anviste er blevet installeret efter hans anvisninger lige efter overtagelsen af huset. DERFOR KAN DENNE GRUND IKKE ACCEPTERES.
Efter flere besigtigelser af både Nykredits mand og R. med udtalelser fra begge parter om at skaden efter deres mening er berigtiget, genfremsættes klagen. Nykredit forsikring fastholder imidlertid afslaget. Nu med endnu en begrundelse; man kan ikke vurdere om undertaget og isoleringen er monteret korrekt, da det ikke kan afgøres om det er diffusionstæt eller diffusionsåben MEN, uanset om den er diffusionsåben eller diffusionstæt, er den monteret forkert iflg. D. (se vedlagte udskift fra D.). Vi har talt med håndværkeren der monterede taget og han var slet ikke klar over at der var flere typer.
Det er derfor monteret som diffusionsåbent men ved at se på D.s anvisninger kan man se at en betingelse for denne montering er at DAMPSPÆRREN er 100 % tæt og her er den åben som en si og har altid været. DERFOR FASTHOLDES AT KLAGEN IKKE KAN AFVISES MED DISSE BEGRUNDELSER.
KONKLUSION: Både R. og F.B. konstaterer at grunden til fugtigheden i isoleringen er at taglægningen og isoleringen er for dårligt og forkert udført, da dampspærren ikke er lufttæt som det er betingelsen for at en diffusionsåben undertagsdug kan virke korrekt. Dette kan ses med det blotte øje uden at bruge andet end en lommelygte. At dette ikke er noteret på tilstandsrapporten kan ikke være købernes fejl. Der stod at der var forhøjet fugt og det er lavet. At der var andre og mere alvorlige fejl fandt elektrikeren kun ud af da han skulle følge et kabel og blev våd.
Men afvisningen fastholdes af flere instanser i Nykredit forsikring og der henvises til ankenævnet for forsikring."

Selskabet har i svarskrivelse af 19/5 2008 til nævnet anført:

"**Vores vurdering**
Jf. betingelsernes pkt. 17 a dækker ejerskifteforsikringen ikke 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.

Uanset, om undertag er monteret korrekt eller ej, er der et fugtproblem i tagkonstruktionen.

Ifølge ingeniørrapport skyldes fugten manglende ventilation af spidsloft og manglende ventilation af skråvægge/skunkrum mod spidsloft. Kondensering af varm indeluft pga. utæt dampspærre nævnes som en mulig medvirkende årsag, men ifølge vores chefkonsulent er hovedårsagen til fugten utilstrækkelig ventilation, idet fugt som kommer ind ved utætheder i en dampspærre sjældent giver problemer, når der er en ordentlig ventilation. Desuden er dampspærren ikke 'åben som en si' som beskrevet i vores forsikringstagers klagebrev. Den var ikke 'fuldt tætnet' jf. ingeniørrapport, og fotos taget af vores konsulent på B. viser flere plastbaner uden huller.

Vores forsikringstager er ved tilstandsrapporten direkte advaret om den manglende ventilation.

På grundlag af rapporten har vores forsikringstager fået at vide, at der er konstateret opfugtning i tag-/loftrum (forholdets reelle karakter), at tagkonstruktionen som sådan skal ventileres - der nævnes ikke kun spidsloftet (forholdets omfang), og at manglende ventilation vil medføre skader og svigt af bygningsdele pga. opfugtning (forholdets betydning).

Forsikringstager har isat riste i gavle i spidsloft, men dette tiltag har ikke været tilstrækkelig for at skabe den påkrævede ventilation.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække omlægning af undertag mv. for at skabe den tilstrækkelige ventilation i tagkonstruktionen."

Selskabets skrivelse har givet klagerne anledning til i skrivelse af 6/6 2008 at anføre:

"Nykredits svarbrev til ankenævnet indeholder ikke nye oplysninger som vi bestrider, men vi vil gerne understrege, at den manglende ventilation der er første begrundelse for afslaget er udbedret efter anvisning fra tilstandsrapportkonsulenten og hvis dette ikke har været nok vil det i princippet sige at Nykredit ikke anerkender konsulentens vurdering men godtager hans tilstandsrapport. Det vil også sige at man skal mindst være ingeniør for at læse en tilstandsrapport og udbedre fejl på et hus. Anden afslagsbegrundelse er at man ikke kan konstatere om undertaget er monteret forkert. Dette er noget vrøvl som vi meget nemt kan modbevise. Se D.s anvisninger. Problemet er i bund og grund at dampspærren ikke er monteret korrekt, og at tilstandsrapporten, ikke har klart har beskrevet dette. Dette kan aldrig blive vores problem men er en sag mellem konsulenten og forsikringsselskabet."

Selskabet har herefter besluttet at genbesigtige taget. Efter genbesigtigelsen har selskabet ved skrivelse af 14/10 2008 bilagt den interne rapport, til nævnet anført:

"Vores bygningskonsulent fandt ved sin besigtigelse ingen fejl ved undertagets eller isoleringens udførelse.

Der er isolering i skunke og i skråvægge under loftsrum (spidsloft). Overalt, hvor isoleringen blev fjernet mod undertaget, fremtræder undertaget som nyt, dvs. uden nævneværdig misfarvning. Isoleringen er tillige tør overalt, og alt træværk er sundt og uden misfarvning og uden trænedbrydning. Træfugtigheden er 10-11 vægt%, dvs. normal.

Dette viser, at undertaget er diffusionsåbent, og at isolering kan placeres direkte mod undertaget som gjort. Såfremt undertaget havde været diffusionstæt, ville der uden luftspalte have været misfarvet bag isoleringen som følge af længere tids fugtpåvirkning. Men undertaget lader fugten passere og er dermed diffusionsåben.

Derimod kan vores bygningskonsulent bekræfte, at dampspærre i skunkrum generelt er udført forkert, idet samlinger og tilslutninger ikke er tætte. Det har dog ikke medført skader på tag konstruktionen.

Ny dampspærre kan monteres uden indgreb i øvrig konstruktion.

Vi kan give tilsagn om dækning af udgiften til udskiftning af dampspærre i skunkrum og til tætning af loftslem. Ifølge vores bygningskonsulent vil en tømrer kunne udføre arbejdet på højst 2 dage, hvilket svarer til ca. 7.000 kr. excl. moms for arbejdsløn og materialer.

Vi nedskriver vores forsikringstagers selvrisiko med 8.750 kr.

Der ydes ikke dækning til eventuel udskiftning af undertag og isolering, da besigtigelsen har vist, at konstruktionerne er udført korrekt, og der er ikke opstået skader.

Den foreslåede etablering af ventilation i skunkrum dækkes ikke. Der er ikke konstateret skader i skunkrum, og vores forsikringstager er i tilstandsrapport blevet advaret om manglende ventilation af tagrum = loftsrum og skunkrum, og at ventilation af tagkonstruktionen skal forøges."

Klageren har på baggrund af selskabets skrivelse i skrivelse af 11/11 2008 til nævnet anført:

"Efter at have gennemgået sagen og Nykredits ændrede opfattelse af skaden med vores advokat har vi besluttet at følge hans råd; At lade sagen fortsætte til ankenævnet. Vi må derfor afvise Nykredits tilbud, selvom vi er glade for, at de endelig anerkender at der [er] noget galt med det arbejde der er udført med taget. Men de konsulenter (3) vi har talt med siger samstemmende at en ændret dampspærre i skunkrummet og loftslemmen ikke er tilstrækkeligt til at løse problemet sådan som Nykredit vil. Vi kan også se at ejerens drømme om en stor stue på loftet er medvirkende til K.H.s beregninger kun dækker skunkene men de drømme er sagen totalt uvedkommende.
Som tiden er vil der gå mange år før de kan blive en realitet. (økonomi og arbejdsløshed) At isoleringen var tør på besøgstidspunktet var vel at forvente (først i september) efter den tørreste sommer på B. i ca. 50 år. Dette var K.H. også klar over ved besøget men det fremgår ikke af hans rapport. At han mener at fugten forsvinder om sommeren er bevidst gennem 10 år lyder mærkeligt da dette tag ikke har ligget så længe. Og isoleringen er på nuværende tidspunkt gennemblødt igen. Dette er nogle af de grunde der er til at vi afviser Nykredits tilbud."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. 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.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at dække udgiften til udskiftning af dampspærre i skunkrum og til tætning af loft. Henset til tilstandsrapportens oplysninger om utilstrækkelig udluftning i loftrum finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet nogen dækningspligt.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen