827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.387:

xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx xx x
xxxx xxxx x

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 tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til etablering af undertag, afstandslister og ventilation af tagkonstruktion mod syd.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til etablering af undertag på den sydvendte tagflade med henvisning til, at huset på denne side er opført uden undertag, hvorfor selskabet ikke vil dække omkostningerne hertil. Selskabet har i stedet tilbudt klageren en overstrygning af denne tagside. Selskabet afviser endvidere, at en overstrygning med etablering af taghætter som tilbudt vil forværre ventilationsforholdene i taget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1988. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/12 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.10	K1	Undertaget er løst afsluttet ved tagrender. Note: Lægningsvejledninger fra undertagsproducenterne samt BYG-ERFA blade foreskriver

anvendelse af fodblik som værende en håndværksmæssig korrekt udførelse.

Fodblik skal sikre, at der ikke sker vandansamling ved tagfoden samt at undertaget er forsvarlig fastholdt. Endvidere nedbrydes visse typer undertage forholdsvis hurtigt, hvis de er direkte udsat for solens UV-stråler."

Klageren anmeldte den 26/2 2007 til selskabet, at der var kommet fygesne ind i ejendommen, og at årsagen var manglende undertag på sydvendt tagflade.

Det anmeldte forhold blev besigtiget at selskabets bygningskonsulent og den 22/5 2007 fremsendte selskabet en skrivelse til klageren, hvori selskabet bl.a. anførte:

"F.P. har konstateret, at der er tale om manglende undertag på den sydvendte tagflade.

Du har oplyst, at der trænger fygesne ind, men der var ved besigtigelsen ikke tegn på fugtskade på lofterne, som er malet i forbindelse med din overtagelse af ejendommen i juni 2006.

Der er ikke tale om en ulovlighed i henhold til gældende byggereglement på opførelsestidspunktet i 1988.

På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse, at der ikke er basis for erstatning i form af etablering af undertag på den pågældende tagflade.

Ikke desto mindre er det vores opfattelse, at du som køber af ejendommen, måtte have en forventning om et tæt tag i længere tid efter overtagelsen end tilfældet er.

Vi vil derfor tilbyde en erstatning baseret på tætning af tagbelægningen på den sydvendte tagflade, i form af fugning med kit mellem tagstenene, hvilket ifølge bygningskonsulent F.P. kan gøres for ca. 25.000,00 kr. excl. moms.

Til orientering skal vi dog oplyse, at fygesne også vil kunne forekomme på et sådant 'tæt' tag."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilken hun meddelte selskabet ved skrivelse af 1/7 2007. Klageren har i skrivelsen til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg har modtaget brev af 22.5.2007, hvor I tilbyder at kitte taget på sydsiden af huset udefra. Denne løsning finder jeg helt uacceptabel, da jeg købte et hus med undertag ifølge tilstandsrapporten. Jeg talte med Topdanmark, hvor jeg har min bygningsforsikring, og de vil tage forbehold for forsikringsdækning, hvis der senere opstår skade i tagkonstruktionen, som kan føres tilbage til tiden uden undertag.

Den 9.6. tilkaldte jeg et andet firma for at give tilbud på montering af undertag på sydsiden af huset. Firmaet hedder: N. Murerforretning ApS ved J.P. J.P. besigtigede taget og konstaterede, at taget var understrøget i et vist omfang, men det var meget mangelfuldt udført.

Denne delvise understrygning bevirker så, at man ikke efterfølgende kan kitte taget og flytte tagstenene.

Jeg må fastholde, at jeg købte et hus med undertag ifølge tilstandsrapporten mærket K1 (undertag ikke afsluttet med fodblik), udarbejdet af den byggesagkyndige. Eftersom undertaget aldrig har været der, må kravet være økonomisk hjælp til montering af nyt undertag af samme kvalitet som undertaget på nordsiden af huset, dækket af ejerskifteforsikringen eller fra forsikringen, som den byggesagkyndige har tegnet, da han udarbejdede tilstandsrapporten.

Det er helt uacceptabelt at udfylde falsk tilstandsrapport og skrive, at der er undertag, når det ikke findes. Jeg vil under ingen omstændigheder være tilfreds med en lappeløsning med fugning udefra, da det vil være en stor forringelse af huset i forhold til, da jeg købte det. Ved senere salg er jeg væsentlig dårligere stillet. Derfor må kravet være et nyt undertag, og da tagstenene er delvis kittet, kan de ikke genbruges. Tagrenden kan efter sigende genbruges. Ved montering af undertaget kan man så kontrollere tagkonstruktionen og se, om der er sket skade."

Ved skrivelse af 26/7 2007 fastholdt selskabet afgørelsen, men tilbød klageren, at hvis klageren ønskede et nyt undertag, kunne klageren vælge dette, hvis klageren selv betalte differencen i forhold til den af selskabet tilbudte udbedring og det af klageren ønskede undertag.

Ved skrivelse af 5/10 2007 oplyste selskabet til klageren, at det ikke ville være muligt at understryge taget, men tilbød klageren en overstrygning i stedet samt udskiftning af 9 eksisterende taghætter. Ved skrivelse af 8/10 2007 anerkendte selskabet at dække yderligere 2 taghætter.

Sagen blev efter klagerens ønske herefter forelagt selskabets klageansvarlige enhed som ved skrivelse af 26/10 2007 til klageren bl.a. anførte:

"Vi har gennemgået sagen og kan konstatere, at der i tilstandsrapporten er advaret om, at undertaget er løst afsluttet ved tagrender. Ved vores konsulentbesigtigelse konstateres, at der alene er undertag i den ene side af huset, hvor taget vender mod tagrum. I den anden side (sydvendt tagflade), er der ikke undertag. Vi er enig med Dem i, at det ud fra tilstandsrapporten er forventeligt, at der var undertag også under den sydvendte tagflade.

Den tyske oplægningsvejledning til de tyske tagsten af fabrikatet Nelskamp (se www.Nelskamp.de) foreskriver som udgangspunkt, at der ikke behøves undertag, når taghældningen er over 22 grader, dog foreskrives en form for undertag 'unterspannung', når taget ligger over beboelsesrum, hvilket er tilfældet her, hvor der er loft til kip i den sydvendte del af huset. I Tyskland er der 3 slags undertag og 'unterspannung' er ikke helt det samme som det vi i Danmark forstår ved et undertag, men dog en form for plastik på samme måde som i Danmark.

I det danske bygningsreglement fra 1985 er der ikke krav om undertag til denne type tag iflg. vores tekniske afdeling. Der stilles alene det krav, at taget skal være tæt.

Vores konsulent F.P. har oplyst, at taget iflg. Dem er med en form for kit i mellem tagstenene, så de ikke kan løftes, og dermed kan der ikke lægges en fuge ude fra i mellem tagstenene, men der vil kunne lægges en fuge i samme farve som tegltaget, der lukker sprækken, og det er den reparationsmetode vores konsulent F.P. har tilbudt Dem. Denne form for overstrygning er fortsat gængs og for tage der er uden undertag er det sædvanligt, at disse tætnes ved en understrygning/overstrygning.

Tagstenene er ikke porøse og suger iflg. vores konsulent ikke vand og vil kunne holde i mange år med denne reparation, så taget er tæt.

De oplyser, at der har været fygesne som er kommet ind gennem sprækker i taget, og dette medfører efter vores opfattelse ikke skade, da det blot vil tørre ud. Vores konsulent har ikke kunne se tegn på fugtskader og det har endvidere formodningen imod sig, at der skulle være tegn på skade som følge af fugt fra fygesne.

Undertegnede har vurderet, at selv om De har haft en forventning om et undertag på den sydvendte side, vil den udbedring der foretages stille Dem lige så godt som hvis der var et undertag. Endvidere var der ikke krav om et undertag efter bygningsreglementet.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke har kunnet konstateres nogen egentlig skade, selv om der ikke er et undertag, da taget har været tæt, uagtet der ikke er undertag. Som sådan er der ingen skade, men vi har valgt alligevel at dække i form af en fugning/overstrygning af tagets sydvendte tagflade."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klageren, hvilket imidlertid ikke førte til ændring af selskabets afgørelser.

Klageren har ved skrivelse af 8/1 2009 indbragt sagen for nævnet. Klageren har i skrivelsen til nævnet bl.a. bemærket:

"Nykredit erkender skaden på sydsiden af huset og tilbyder at kitte tagstenene sammen. Desuden erkender de, at der mangler ventilationsstutse mellem alle spær på nordsiden af huset. Spærene er blevet jordslåede.
Det viser sig så ved nærmere eftersyn af anden entreprenør, at betontagstenene på sydsiden er kittet i et vist omfang. Ved at hente tegninger ved bygningsinspektoratet viser det sig, at taget var projekteret med understrygning, da det blev bygget i 1988. Dette var bare mangelfuldt udført.
På baggrund af den sidste oplysning beslutter Nykredit så at tilbyde overstrygning med plastfugemasse. Taghældningen på de indsendte tegninger var 22,5 grader, i virkeligheden ca. 19,5 grader.
…
I 2008 beslutter jeg mig for at få omlagt taget til nyt tegltag, da jeg var meget utryg ved løsningsforslaget. Under omlægningen kommer det frem, at der ingen ventilation er i den sydlige tagflade, d.v.s. der mangler 5 cm luftspalte over isoleringen, som de indsendte tegninger, da huset blev bygget i 1988 viser. Der er heller ingen luftspalte i udhænget. Lægter ligger altså direkte på isoleringen (se kopi af foto).

På baggrund af manglende luftspalte, så luften kan cirkulere over isoleringen (se tegn. som blev godkendt af bygningsinspektoratet), mener jeg ikke, Nykredits beslutning om fortsat fugning med plastfugemasse på betontagstenene udefra var en brugbar teknisk løsning, da dette ville få huset til at rådne i tagkonstruktionen inden for kortere tid.

Jeg havde forventet at få forsikringsdækning til et nyt undertag, afstandslister, som mangler, lægter samt nye tagsten, da de gamle ikke kunne genbruges. Måske med reduktion i forhold til husets alder."

Selskabet har ved skrivelse af 11/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"*Undertag*
Af tilstandsrapporten får man det indtryk, at der er undertag, men dette er ikke korrekt, for så vidt angår den sydvendte tagflade. Vi mener ikke, at tilstandsrapportens oplysning kan opfattes som en tilsikring, jf. også ankenævnskendelse 67.323.

Det manglende undertag er kun dækningsberettigende, hvis det udgør en skade, dvs. nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse, eller hvis det medfører nærliggende risiko for skade.
Der stilles ikke i bygningsreglementet krav om undertag. Ifølge BR-S 4.5.1 skal tage have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1:40, dvs. 2,5 cm pr. meter. Dette er opfyldt her.

Taget har ikke en sådan hældning, at der burde have været undertag til at opsamle og aflede de små mængder vand, der ville komme ind ved regn- og snevejr. Byggetegningerne viste, at taget er projekteret uden undertag. Taget var understrøget - om end mangelfuldt.

Manglende undertag på sydfacaden har ikke medført nærliggende risiko for skade. Vores forsikringstager har oplevet vandindtrængen een gang, men i form af fygesne ved snestorm. Der er intet tag, der kan gøres tæt for fygesne.

Det manglende undertag på den sydvendte tagflade udgør ikke en skade, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke dækker etablering heraf.

Den sydvendte tagflade var mangelfuldt understrøget, og ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til at gøre taget tæt. Tagsten kunne ikke løftes pga. understrygningen, men tæthed kan så opnås ved en overstrygning. Overstrygning er en anerkendt reparationsmetode og kan i dag udføres ved at ilægge en plastisk fugemasse, som er indfarvet i enten sort eller rødbrun. Det giver et kosmetisk pænt resultat, idet fugen ikke springer i øjnene som en overstrygning med grå mørtelfuge.

Ventilation
Ifølge vores forsikringstager viste det sig, da tag blev åbnet, at tagisoleringen på sydsiden var ført helt op til underside af lægterne, således at der ikke havde været ventilationsspalte. Bl.a. støttet af sin håndværker mener vores forsikringstager, at en overstrygning af taget ville have medført, at huset ville rådne i tagkonstruktionen inden for kortere tid.

Vi har ikke besigtiget i forbindelse med tagrenoveringen, men vores forsikringstager har sendt fotos, bl.a. af nedtagne lægter.

Ifølge vores bygningskonsulent underbygger fotos ikke, at der har været et egentlig ventilationsproblem af taget.

Fotos viser, at isoleringen ligger op til underkant lægter. Lægterne nærmest kip bærer præg af skimmel. Der vises enkelte lægteender med antydning af begyndende råd. Men det er ikke usædvanlig, at lægteender, der er 20 år gamle, har begyndende råd, hvor de er stødt op mod murværket i gavle.

Vi forstår ikke vores forsikringstagers bemærkning om, at der ikke er luftspalte i udhæng, idet taget ikke havde udhæng.

Der var 9 udluftningshætter på den sydvendte tagflade ved kip, og da lægterne efter 20 år ikke er mere nedbrudt end fotos viser, har der været et træk og dermed ventilation fra tagfod og til udluftnings-hætterne.

Taget var delvis understrøget og dermed tætnet, hvorfor en overstrygning ikke ville have forværret ventilationsforholdene. Vi anerkendte desuden at opsætte 4 ekstra taghætter på sydfacaden, hvorfor ventilationen tværtimod ville blive forbedret.

Vores forsikringstager valgte at få opbygget en helt ny tagkonstruktion, men jf. ovennævnte mener vi ikke, at ejerskifteforsikringen skal bidrage med yderligere dækning hertil end det allerede dækkede.

Da vi har afvist at dække yderligere, er vi ikke gået ind i en egentlig erstatningsopgørelse og har ikke gennemgået det tilbud på nyt tag, som forsikringstager indsendte."

Ved skrivelse af 18/3 2009 oplyste klageren til nævnet, at der var forkerte oplysninger i brevet fra selskabet, og selskabet besvarede skrivelsen fra klageren den 30/3 2009, hvor selskabet bl.a. bemærkede over for nævnet:

"Vi har haft endnu en samtale med vores bygningskonsulent F.P. og har fået udredet nogle interne misforståelser.

I brev af 5. oktober 2007 skriver F.P. om udskiftning af 9 eksisterende taghætter på sydvendt tagflade og nyetablering af 8 + 2 taghætter på nordvendt tagflade. Nordvendt side har et loftsrum, men også loft til kip i et af værelserne (soveværelse mod nordøst). De 8 taghætter opsættes over tagrummet og de to taghætter opsættes over det nordøstvendte værelse.

I brev af 8. oktober 2007 skriver F.P., at der indregnes 4 taghætter på sydvendt tagflade i stedet for to, da der er 4 spærfag. Dette er en skrivefejl, idet F.P. mener den nordvendte tagflade. De to taghætter over nordøstvendte værelse ændres til fire taghætter, som placeres i toppen af de fire spærfag. Ifølge F.P. har der ikke været drøftelse om 6 taghætter. Vores forsikringstager bad om i alt 4 taghætter på nordlig tagflade over værelse, og det fik hun. Med hensyn til udhæng er der ikke udhæng i gavle, men udhæng på nord- og sydfacader (langsiderne).

Med hensyn til ventilation af taget kan vi nu oplyse følgende:

Der blev givet dækning til den nordvendte tagflade, fordi vores bygningskonsulent kunne konstatere, at der ikke var skabt ventilation fra tagrummet. Endvidere blev der givet dækning til etablering af i alt 4 taghætter over nordøstvendte værelse med loft til kip.

Den sydvendte tagflade (med loft til kip) havde ventilationshætter, idet der her var opsat 9 taghætter. Den sydvendte tagflade var i øvrigt understrøget.

Fotos fra nedtagning af den sydvendte tagflade viser, at isolering lå op mod overside lægter. Men tagsten ligger oven på lægterne og ikke oven på isolering. Vores brev til Ankenævnet af 11. marts 2009 side 4 afsnit om Ventilation præciseres på følgende punkter:

1. afsnit præciseres til: 'Ifølge vores forsikringstager viste det sig, da tag blev åbnet, at tagisoleringen på sydsiden var ført helt op til undersiden af lægterne, således at der ikke havde været den ventilationsspalte på 75 mm som beskrevet i byggetegning.'

4. afsnit præciseres således: 'Fotos viser, at isoleringen ligger op til underkant lægter. Men tagsten ligger oven på lægterne og ikke pres på isoleringen, hvorfor der har været en afstand mellem tagsten og isolering. Lægterne nærmest kip bærer præg af skimmel. Der vises enkelte lægteender med antydning af begyndende råd. Men der er ikke usædvanligt, at lægteender, der er 20 år gamle, har begyndende råd, hvor de er stødt op mod murværket i gavle.'

Det fremgår af BR-S 98 pkt. 4.1.3, at 'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.' BR-S 98 har ikke specifikke krav til selve ventilationen. At byggetegninger ikke er fulgt, udgør ikke et ulovligt forhold, idet det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 15 a, at dækning for ulovligheder forudsætter, at forholdet er i strid med bygningslovgivningen. Det beror således på skadebegrebet, om der skal ydes dækning, fordi der ikke var en ventilationsspalte på 75 mm i sydsiden.

Men fotos af lægterne, som har ligget i 20 år, viser, at der ikke er opstået skader som følge af ventilationsforholdene. Råd er som nævnt i lægteender, hvor lægterne stødte op mod gavlenes kolde murværk. Vi har ikke modtaget foto, som skulle vise, at lægte blokerede for luftcirkulation i udhæng, men det kan lægten ikke have gjort i praksis, for ellers var lægterne generelt gået til pga. råd.

Ifølge vores bygningskonsulent har de ni taghætter på sydsiden af taget kunnet skabe et skorstenstræk under tagstenene fra tagfod og til kip. Så selv om ventilationsforholdene muligvis ikke har været optimale, har de været tilstrækkelige.

Taget var ganske vist ikke helt tæt i dag, men må på et tidspunkt have været tæt pga. understrygningen. Sydsiden af taget var understrøget, og en overstrygning ville have bevaret den oprindelige udførelse og ikke have ændret på ventilationsforholdene.

Vores forsikringstager påstår, at en overstrygning af taget ville have medført hurtig nedbrydning af lægterne, men dette er en påstand, som ikke kan efterprøves, idet vores forsikringstager ikke fulgte vores bygningskonsulents anvisninger, men valgte at få oplagt et helt nyt tag. Ejerskifteforsikringen udløber 1. juli 2016, så der havde været mulighed for at anmelde, hvis Nykredits løsning med overstrygning gav skader på tagkonstruktionen.

Huset er opført i 1988, og der var trods tagets opbygning ikke sket skader i 20 år som følge af ventilationsforholdene. Der er derfor ikke momenter, der taler for, at der med en overstrygning ville ske eller være nærliggende risiko for skade på tagkonstruktionen."

Klageren var ikke enig i selskabets fremlæggelse af ventilationen af tagkonstruktionen mod syd og anførte bl.a. i skrivelse af 4/4 2009 til nævnet:

"Luftspalten i udhæng var slet ikke tilstrækkelig, se skrivelse fra murer- og entreprenørforretning E. T. af 11.06.2008.
Luftspalten, som skulle have været der, var dækket med en lægte i hulrummet. Dette nåede jeg ikke at fotografere, så der har jeg kun murerfirmaets skrivelse af 11.6.2008, udover hvad jeg selv så.
Udefra så det ud, som om der var ca. 1/2 cm luft, men når man tog en skruetrækker for at mærke efter, kunne man straks mærke, at der var træ, som lukkede spalten. Og under glaskarnappen, som er lidt under 5 m lang, var der jo ikke udhæng. Se plantegning eller foto.
Desuden skulle der have været 5 cm massiv luft over isolering, hvor luften kunne cirkulere, se tegning, som var indsendt til myndighederne.

I tagkonstruktionen var der heller ikke afstandslister.
Jeg kan ikke se, hvordan ventilation kunne foregå. Kun hvis det var utæthederne i selve betontagstenene, som gav en form for ventilation, da understrygningen var mangelfuld. På grundlag af dette mener jeg, en overstrygning ville have forværret ventilationen yderligere.

Jeg mener, bygningsreglementet kræver ventilationsåbninger i taget svarende til 1/500 af det samlede bebyggede areal, halvdelen ved tagfod og halvdelen i top. (pulttag d.v.s. tag falde med eensidig hældning) Jeg mener ikke ventilationskravet var opfyldt. Jeg kan kun se, at tagkonstruktionen med en overstrygning udelukkende ville være ventileret i bølgerne på betontagstenene samt hætterne øverst. Jeg kan ikke forstå, at dette skulle være tilstrækkeligt."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne 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.

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.

…
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.

…
18. Hvorledes beregnes erstatningen
…
18.2
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."

Nævnet udtaler:

Klageren har i tilstandsrapporten fået oplyst, at der var undertag, hvilket viste sig kun at gælde for den nordlige tagflade og ikke den sydlige, som i stedet var understrøget i et vist omfang.

At en bygningsdel består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdig karakter, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Selskabet har tilbudt klageren en overstrygning af den sydlige tagflade og anerkendt etableringen af nye udluftningshætter, så der kunne komme tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at denne udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig.

Henset hertil finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann