828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.415:

xxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx

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, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til ændring af tagfoden.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren havde mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen, da han blev advaret om dette i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1970, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/5 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"8.5 Udv. træværk v. tag	K2	5	Partielle nedbrydninger observeret i træværk, stem/vindskeder ved hjørner
…			
8.10 Undertage/understrygning	K2		Ved overgang til tagfod er undertaget ført ud i tagrenden uden at være klæbet til fodblik eller lignende. Endvidere ligger yderste lægte direkte ned på undertaget, således at der kan opsamles vand og løvfald m.v. bag ved lægten med øget risiko for vandgennemgang og nedbrydning i den yderste lægte.
…			

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
4	A	8.1 Tagbelægning/bygning	Der er tegn på at taget ikke er oplagt af fagmand. Taget har oprindelig været belagt med bølgeeternit - der forelå ikke beregning eller oplysninger om hvorvidt spærkonstruktionen var beregnet for den øgede belastning.
5	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Det vurderes, at dette er en følge af, at inddækning/overgang til tagrende er udført således, at vandet kan løbe bag om ved enderne, og der mangler tæt afdækning mellem tagsten og vindskede.

…"

Klageren anmeldte i 2008 til selskabet, at tagfoden manglede. Som følge heraf besigtigede selskabets taksator forholdet og anførte i skrivelse af 23/10 2008:

"Jeg skal oplyse at skaden ikke er dækket på din ejerskifteforsikring.
Begrundelsen for afslaget er følgende.
I tilstandsrapporten som er udfærdiget i forbindelse med din overtagelse af ejendommen, er forholdet nævnt med en k2. Forholdet er beskrevet korrekt, og med en korrekt karakter

8.10 Undertage/understrygning	*K2*	*Ved overgang til tagfod er undertaget ført ud i tagrenden uden at være klæbet fif fodblik eller lignende. Endvidere ligger yderste lægte direkte ned på undertaget, således at der kan opsamles vand og løvfald m.v. bag ved lægten med øget risiko for vandgennemgang og nedbrydning I den yderste lægte.*

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at undertaget, er ført stramt ud i tagrenden, bortset fra ved enderne (ca. 60 - 75 cm) af tagrenden, i alt 4 steder.
Da der ikke kan konstateres skader som følge af ovenstående, skønnes forholdet ikke at være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det kunne ligeledes konstateres at undertaget ikke er afsluttet påklæbet på fodblik, eller på fodbrædt. Dette forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

De ved besigtigelsen påviste rådangreb i yderste lægte ved tagfod, som følge af lægten er fastgjort direkte på undertaget, skal jeg ligeledes afvise, da forholdet er tydeligt og korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, med korrekt karakter."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 4/11 2008 til selskabet:

"I brevet er citeret et afsnit fra tilstandsrapporten, men i det efterfølgende afsnit skriver Nykredit:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at undertaget er ført stramt ud i tagrenden, bortset fra ved enderne (ca. 60 - 75 cm) af tagrenden, i alt 4 steder. Da der ikke kan konstateres skader som følge af ovenstående, skønnes forholdet ikke at være dækket af ejerskifte forsikringen.

Dette forhold er jeg uenig med Nykredit i. For det første er der ingen steder i tilstandsrapporten nævnt, at undertaget er ført stramt ud i tagrenden uden at være understøttet, og der er heller ikke beskrevet, at der er nogle lunker i de 4 hjørner (foto vedlagt). Jeg mener, at der her er tale om en manglende bygningsdel (manglende tagfod til understøtning af undertaget) og jævnfør forsikringsbetingelsernes pkt. 14.3, kan en manglende bygningsdel også være en skade, som jeg mener skal dækkes af ejerskifteforsikringen, i form af etablering af den manglende understøtning af undertaget. Det er en mangel som ikke er anført i tilstandsrapporten (altså en skjult fejl).

For det andet er jeg ikke enig med Nykredit i, at der ikke kan konstateres skader som følge af ovenstående. Det er jo netop fordi, der er nedsynkninger (lunker) i hjørnerne, som når de fyldes med vand, forårsager at vindskederne/sternen 'sopper' i vand. Derfor er der sket skader på vindskederne/stern i de 4 hjørner, og det var i forbindelse med udskiftning af vindskederne, det blev konstateret, at undertaget ikke var korrekt udført. Hvis vindskederne udskiftes uden at lunkerne bliver fjernet og undertaget bliver understøttet, vil de nye vindskeder ret hurtigt blive skadet igen.

Endvidere skal jeg henlede Nykredits opmærksomhed på sag nr. 62.630 i Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/12 2008 til klageren:

"Det er korrekt som anført af dig at tilstandsrapporten ikke nævner, at undertaget er ført stramt ud i tagrenden. Vores bygningskonsulent konstaterede ved besigtigelsen at undertaget var ført stramt ud i tagrenden. Kopi af foto vedlægges der viser dette.

Der er ikke krav i bygningsreglementet om at undertaget skal fastgøres til en tagfod, eller at der skal være en tagfod, og du er advaret om, at undertaget ikke er klæbet til fodblik/fodkant.

Undertaget er ført stramt ud i tagrenden, og dermed fungerer det som et undertag. I enderne fungerer undertaget ikke, men det er du advaret om i tilstandsrapporten pkt. 8.5. Her er du advaret om at vand trænger bagom og ødelægger træværket i alle 4 ender af tagrenden. D.v.s. der hvor undertaget ikke fungerer, er du advaret om det.

Det er korrekt at der er byggeanvisninger/vejledninger der anbefaler fastgørelse til tagfod, men det er ikke en pligt eller et krav, da det ikke står i bygningsreglementet. Det betyder at det er lovligt og korrekt at afslutte undertaget uden brug af tagfod, blot det fungerer. Det er oplyst i tilstandsrapporten at undertaget er ført ud i tagrenden, uden at være klæbet til fodblik. Hermed er du advaret om, at undertaget ikke er fastgjort til fodkanten.

På baggrund af at du er advaret med karakteren K2 - alvorlig skade - om undertagets nedbøjning som følge af, at den yderste lægte ligger på undertaget, er du advaret om, at dette skal udbedres, både lægten og opstramning af undertaget, efter forholdet vedr. lægten er udbedret. D.v.s. i forbindelse med udbedring af tilstandsrapportens advarsler, skulle du alli-

gevel have opstrammet undertaget, hvilket ikke er en nævneværdig omkostning, når det skal laves i tilslutning til det arbejde, du allerede er advaret om.

Da der ikke er pligt til at der skal være en tagfod, er der heller ikke tale om en manglende bygningsdel.

Kendelsen 62.630 vedrører en sag med andre oplysninger i tilstandsrapporten end i denne, og derfor er sagen ikke sammenlignelig.

Vi skal på denne baggrund fastholde vores afgørelse."

Klageren har ved skrivelse af 11/1 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til ændring af tagfoden. Klageren ønsker tillige, at selskabet dækker en retning af rygningsstenene. Klageren har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med at tømreren skulle udskifte vindskederne, gjorde han mig opmærksom på, at han mente at der var en fejl ved konstruktionen af taget, som han mente var dækket af ejerskifteforsikringen.

Problemet er, at undertaget er ført direkte ud i tagrenden uden at være understøttet (manglende tagfod), hvorved undertaget svæver frit mellem fastgørelsen til spærene og tagrenden. Dette mener jeg er konstruktionsfejl idet det har medført nedbøjninger hvor vandet kan samle sig (foto …). I det ene hjørne er undertaget endda fastgjort til spærene i et punkt som er lavere end tagrendens kant, således at vandet skal løbe opad for at komme op i tagrenden (foto …). Forholdene blev først synlige efter at vindskederne var fjernet.

Af bemærkningerne i tilstandsrapportens punkt 8.10 fremgår det

8.10 Undertage/understrygning	K2	Ved overgang til tagfod er undertaget før tagrenden uden at være klæbet til fodblik lignende. Endvidere ligger yderste lægte på undertaget, således at der kan opsam løvfald m. v. bag ved lægten med øget risi vandgennemgang og nedbrydning i den y

For en lægmand fremgår det ingen steder af tilstandsrapporten, at der mangler tagfod og dermed mangler understøtning af undertaget, med deraf følgende mulighed for nedbøjning af undertaget til følge. Det er da også konstateret nedbøjning af undertaget i 4 hjørner, med deraf følgende nedbrydning af træværket i vindskederne. Jeg mener derfor, at der er en konstruktionsfejl (manglende bygningsdel) som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og som derfor er dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg henviser i denne forbindelse endvidere til Ankenævnets kendelse nr. 62.630, hvor bemærkningerne i tilstandsrapporten var tilsvarende bemærkningerne i min tilstandsrapport, og hvor forsikringstageren fik medhold i, at ejerskifteforsikringen skulle dække etableringen af den manglende tagfod."

I skrivelse af 27/2 2009 fastholdt selskabet sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring og er utilfreds med, at vi har afvist at dække forhold vedrørende undertaget.

I klagen til Ankenævnet nævner vores forsikringstager også, at rygningstenene ikke ligger korrekt. Dette forhold er ikke blevet anmeldt til os eller nævnt for os i klagen til vores klageansvarlige enhed. Vores bygningskonsulent oplyser, at han ikke kan huske, om rygningssten blev drøftet ved besigtigelsen, men oplyser, at han ville have medtaget forholdet i sit brev, hvis det på mødet var fremgået, at forsikringstager ønskede dette forhold medtaget på ejerskifteforsikringen.

Hvis vores forsikringstager ønsker, at vi bedømmer rygningssten, må vi bede om en egentlig anmeldelse til vores ejerskifteafdeling med en beskrivelse af, hvad tømreren mener, at der er forkert ved rygningsstenene, og hvilke skadefølger det kan få. Vi vil derefter tage stilling til, om der er behov for besigtigelse.

Ankenævnet kan ikke behandle forholdet vedrørende rygningssten jf. vedtægternes § 2, stk. 7.

Vores besvarelse vil derfor kun omhandle undertaget.

Ulovlighed
Manglende underlag for undertag ved tagfod udgør ikke et ulovligt forhold, idet byggelovgivningen ikke indeholder bestemte anvisninger om undertages udførelse.

Skadebegrebet
Manglende underlag udgør ikke en manglende bygningsdel, idet et undertags afslutning ved tagfod kun skal opfylde, at vand ledes bort til tagrende. Et undertag, som er ledt stramt ud i tagrenden som her, vil bortlede vandet til tagrende og opfylder dermed sin funktion som undertag. Bortset fra hjørnerne udgør undertagets overgang til tagrende ikke en skade. Mht. hjørnerne kan de kun rettes ud i forbindelse med den udskiftning af yderste lægte, som forsikringstager er blevet advaret om i tilstandsrapportens pkt. 8.10, og der opstår dermed ingen ekstra udgift til udbedring, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er heller ikke konstateret skader som følge af undertagets afslutning til tagrende, muligvis bortset fra vindskeder, men sidstnævnte er en køber blevet advaret om i tilstandsrapporten, jf. nedenfor.

Tilstandsrapporten
Vores forsikringstager er desuden blevet advaret om manglende underlag samt mangler ved hjørnerne i tilstandsrapporten.

Vi henviser til, at den bygningssagkyndige i pkt. 8.10 skriver: 'Ved overgang til tagfod er undertaget ført ud i tagrenden uden at være klæbet til fodblik *eller lignende...'* Med denne formulering er en køber advaret om, at undertaget føres helt ud i tagrenden uden anden afslutning, dvs. at der hverken er fodblik, fodbrædt eller andet, jf. tilføjelsen 'eller lignende'. Vi mener ikke, at der kan drages sammenligning til ankenævnskendelse 62.630, idet formulering i tilstandsrapporten her var 'Der mangler fodblik ved undertagets tilslutning til tagrender.' I denne tilstandsrapporten var ikke nævnt, at der manglede andet.

Med hensyn til undertagets hjørner er en køber ved tilstandsrapportens pkt. 8.5 med note 5 advaret om, at der er noget galt ved overgang til tagrende, hvor vand kan løbe bag om.

Med henvisning til ovennævnte er det fortsat vores vurdering, at der ikke er dækning på ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 15/3 2009 til nævnet:

"Da jeg anmeldte skaden blev det gjort telefonisk. Jeg nævnte, at tømreren ikke mente, at taget var udført korrekt, og jeg anmodede derfor Nykredit om at sende en bygningskonsulent ud, så vi kunne se hvad det var, tømreren mente var forkert. Det er rigtigt, at der ikke foreligger en skriftlig anmeldelse af fejlen ved rygningsstenene, da det var min mening, at man på stedet skulle se fejlene. Da Nykredits bygningskonsulent var på besigtigelse, nævnte både tømreren og jeg to gange rygningsstenene, men bygningskonsulenten gik let hen over det. Hans opgave den dag var forståeligt nok at påvise, at fejlen ved tagfoden ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Rygningsstenene var i den forbindelse uinteressante, da de ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og reparationen af rygningsstenene sikkert ville komme under selvrisiko grænsen på 10.000 kr. hvis tagfoden ikke skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Hvis jeg nu skal indsende en anmeldelse specifikt på rygningsstenene, er det jo en ny sag, med deraf følgende ny selvrisiko, hvilket jo ikke vil være tilfældet, hvis sagen behandles som en samlet fejl ved taget. Jeg mener derfor at rygningstenene bør behandle sammen med fejlen ved tagfoden.

I sagen henviser Nykredit flere gange til at understøtning af undertaget ikke er et krav i byggelovgivningen. I byggelovgivningen står egentlig kun at et tag skal være tæt. Konstruktive forhold, som fodblik og tagfod, angives i Byg-erfa anvisninger og i SBI anvisninger. Tilstandsrapporten henviser til manglende fodblik, som er beskrevet i Bygerfa 97 11 25. Samme anvisning angiver, at der skal være understøtning af undertaget ved tagfoden. Nykredit henviser også til at der mangler et fodblik og dermed til den del af anvisningen hvor fodblik er omtalt, men mener ikke at man bør følge den del af anvisningen som beskriver understøtningen af undertag ved tagfoden (fig 6) Jeg mener at når man henviser til en Byg-erfa anvisning bør man følge den i sin helhed. Der er heller ingen steder i tilstandsrapporten beskrevet, at undertaget er ført stramt ud i tagrenden uden understøtning, hvilket Nykredit bl.a. indrømmer i brev dateret 16. december 2008.

Jeg er overbevist om hvis sagen var vendt om, således at der var sket en skade fordi et tag ikke var udført, som anført i en Byg-erfa anvisning, ville Nykredit afslå at dække skaden, under henvisning til, at en Byg-erfa anvisning ikke var fulgt. Jeg mener derfor, at der er tale om en skjult fejl (manglende understøtning af undertaget ved tagfod), som bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Jeg forstår ikke Nykredits konklusion, at en ejerskifteforsikring ikke skal dække hvis der ikke opstår ekstra udgifter til opretning af lunkerne i hjørnerne, hvis man alligevel skal lave noget andet ved taget. Jeg mener at en forsikring skal dække udgifterne til udbedring af skader uafhængigt af om man samtidig skal lave andre reparationer eller ej."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 1/4 2009 til nævnet:

"Selvrisikoen beregnes ikke pr. anmeldelse eller bygningsdel, men pr. forhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7. Skader, der har selvstændige årsager, anses som særskilte forhold mht. selvrisiko. Så undertag og rygningssten vil efter alt at dømme være to særskilte forhold, der ved eventuel dækning udløser hver sin selvrisiko.

Vi har videregivet anmeldelsen om rygningsten til vores ejerskifteafdeling, som vil behandle sagen og tage kontakt til vores forsikringstager. Vi har ikke på det foreliggende grundlag mulighed for at svare på denne del af klagen.

Med hensyn til undertag er det, som adskiller denne sag fra ankenævnets kendelse nr. 62.630, at vores forsikringstager i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at undertaget er ført ud i tagrende uden at være klæbet til et underlag ('uden at være klæbet til fodblik eller lignende.')

Vores forsikringstager er desuden ved tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der ville være en udgift til udskiftning af den yderste lægte, der ligger direkte på undertaget. Denne udgift skal ikke betales af ejerskifteforsikringen, som ikke dækker forhold, der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Når de nederste tagsten er løftet af og lægten fjernet, vil det ikke fordyre arbejde at stramme undertagets hjørner. Der er således ingen merudgift, som forsikringen skal betale."

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:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at forholdet omkring tagfoden går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter, og da nævnet ikke for tiden kan behandle forholdet vedrørende rygningssstenene,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand