834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.006:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
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 over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af en forkert konstrueret tagkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren blev advaret om tagets konstruktionsforhold i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1958 og fik nyt tag i 2004. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/11 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**8. Tagkonstruktion**

8.2 Tagfald	K1	Der tages forbehold for taghældning, idet tagsten normalt kræver min. 20 gr. taghældning. I aktuelle tilfælde ligger taghældningen på 13-15 gr. Note: Kan have indflydelse på tagstenenes tæthed og garantiforhold.
8.8 Spær og lægter	K1	Der forekommer mindre svaj i tagflader pga. nedbøjning i spær mv. Note: Der tages forbehold for tilstrækkelige forstærkninger/dimensionering af spær for udlægning af tung tag, idet dette ikke kan kontrolleres pga. manglende adgang til tagkonstruktionen.

8.10 Undertage/understrygning	K1	Fodplade/overgang mellem undertag og tagrende er meget flad og stedvis vandret. Note: Der tages forbehold for stedvis vandrette fodplader/fodkanter."

Klageren anmeldte i juni 2008, at der var opstået fugtskader i indvendig væg i ejendommens tilbygning. Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 1/7 2008 og anførte som følge heraf i intern rapport:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
Der er fugtskader i indvendig væg langs gulv i værelse i tilbygning. Overkant af gulv ligger under det omkringliggende terræn. Der kan ikke konstateres fugt i bryggers der ligger ved siden af værelse langs samme facade.
Kunde troede i første omgang at fugten kom nedefra, og derfor fik han etableret et dræn langs facaden.
Senere oplevede han under kraftig nedbør, at der løb vand ned af facaden fra taget, på trods af et stort udhæng.
Sælger har fået lagt nyt tag på, ifølge køber i 2004. Betontagsten med undertag i armeret plast. Der er kun 13 grader hældning ved den facade hvor problemet er. Desuden er der bagfald på fodpladen. Det betyder at der kan stå vand på undertaget og derved selv med en mindre utæthed i undertaget, kan der trænge vand ned i hulmuren.

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom
Brugbarheden er nedsat, da der trænger vand gennem taget.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?
Ja

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret
Kunden havde ikke kendskab til følgeskaden, fugt i vægge, men han havde kendskab til problematiske forhold ved undertag og tag. Se TR pkt. 8.2 og 8.10.

7. Er skaden/skaderne dækket af en anden forsikring, ex. husforsikringen?
Nej

8. Kan skaden/skaderne være omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør el. lign.?
Sandsynligvis ikke da sælger ikke har ønsket at oplyse til køber, hvem der har udskiftet taget. Muligvis selvbyg/medbyg.

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, men spørgsmålet er om det er den rigtige karakter.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

Eftersom den bygningssagkyndige har beskrevet at der er problemer med taget/undertaget burde han måske beskrevet det bedre, eller have givet det en karakter K3 eller UN. Han skriver at taghældningen kun er 13-15 grader og han kan se at der er tale om en banevare som undertag. Han skriver i en note at forholdet kan have indflydelse på tagstenenes tæthed og garantiforhold. Han burde måske have skrevet at der var risiko for utæthed og dermed karakter K3.

…

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms

Jf. Byg-Erfa 97 11 24, bør undertag være mindst 18 grader. Da ejendommen på tilbygningen kun har ca. 13 grader fald bør det udføres som et fast undertag med tagpap. Dette kan dog ikke udføres uden at skære undertaget ned i spærrene, med deraf følgende problemer med en mindre isolering. (Det svarer til det som tømrermester har foreslået). Der kan muligvis også blive problemer med ventilation mellem isolering og undertag.
Muligvis kan forholdet udføres på en alternativ måde med et undertag i hård masonit der ikke fylder så meget som et fast undertag og derved vil det måske også være muligt kun at ændre ved konstruktionen omkring fodpladen. Det vil da kunne udføres væsentlig billigere end tilbuddet fra tømrermester, anslået 20-30.000 kr."

Efter først helt at have afvist skaden anførte selskabet i skrivelse af 11/11 2008 til klageren:

"Vi skal bekræfte modtagelsen af jeres klage af den 1. september 2008.

Sagen er igen blevet gennemgået og vi har i en forbindelse følgende kommentarer.

Det er fortsat vores opfattelse at årsagen til fugtindtrængningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten (skaden opstår først 2 år efter overtagelsen) - vi vil dog medgive jer, at karakteren er forkert grundet det at der opstår en skade på bygningen.

8. Tagkonstruktion		
8.2 Tagfald	K1	Der tages forbehold for tag-hældning, idet tagsten normalt kræver min. 20 gr. taghældning. I aktuelle tilfælde ligger tag-hældningen på 13-15 gr Note: Kan have indflydelse på tagstenenes tæthed og garantiforhold.
8.8 Spær og lægter	K1	Der forekommer mindre svaj i tagflader pga. nedbøjning i spær mv. Note: Der tages forbehold for tilstrækkelige forstærkninger/dimensionering af spær for udlægning af tung tag, idet dette ikke kan kontrolleres pga. manglende adgang til tagkonstruktionen.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Fodplade/overgang mellem undertag og tagrende er meget flad og stedvis vandret. Note: Der tages forbehold for stedvis vandrette fodplader/fodkanter.

Vi vil efter en revurdering af anmeldelse være indstillet på at give dækning til udbedring af følgeskaden. Årsagen (konstruktionsfejlene) er som før nævnt i beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket.

Vores bygningskonsulent J.R. vil snarest kontakte jer for igangsætning af tilbudsindhentelse. Vi tager forbehold for en erstatningssag mod den bygningssagkyndige - afhængig af tilbudsbeløbet.

I skal være opmærksomme på, at I har en selvrisiko på 10.000 kr. ved et hvert dækningsberettiget forhold.

Endelig skal I være opmærksomme på, at vi kun dækker følgeskaden én gang. Fremtidige følgeskader der skyldes vandrette/bagfald på fodblik og lav taghældning - er ikke dækket. Vi henviser til forsikringsbetingelserne."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 2/1 2009 til selskabet:

"I jeres brev dateret d. 11. november 2008 afviser Nykredit Forsikring endnu engang at dække den fejl i vores tagkonstruktion, som er årsag til, at vand trænger gennem undertaget og ned i hulmuren og forårsager fugtskader indvendig på væggen. Nykredit mener, at forholdene i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen er korrekt beskrevet, men erkender dog samtidig, at de er angivet med forkert karakter. Således er Nykredit indstillet på at yde dækning for følgeskaden, men ikke for årsagen hertil.

Jeg stiller mig uforstående overfor Nykredits afgørelse. Da karakteren K1 - som beskriver '*mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'* - er forkert angivet, bør Nykredit efter min mening anerkende skaden som dækningsberettiget. Forholdet omkring fodpladen har jo netop indflydelse på tagets og murens funktion, da vand fra undertaget ikke bliver ledt korrekt over i tagrenden med den beskrevne fugtskade som følge. Der er ikke som nævnt i tilstandsrapporten tale om *'delvis vandrette fodplader',* men derimod fodplader med kraftigt bagfald. Med vandrette fodplader har vandet ikke mulighed for at samle sig i tagfoden som det er tilfældet med det nuværende bagfald. Dette forhold, som er klart forkert beskrevet og angivet med forkert karakter, er den afgørende årsag til skaden. Jeg er derfor ikke enig med Nykredit i den vurdering, at årsagen til fugtindtrængningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Derimod mener jeg, at den byggesagkyndige burde have vurderet dette forhold til karakteren UN, så vi var blevet gjort opmærksomme på, at en nærmere undersøgelse af taget var nødvendig for at få et korrekt og mere retvisende billede af tagets tilstand, inden vores overtagelse af ejendommen.

Desuden undrer jeg mig meget over betydningen og relevansen af følgende bemærkning fra Nykredit i brevet fra 11. november 2008: '*(skaden opstår først 2 år efter overtagelsen)'.* For at klarlægge eventuelle misforståelser skal jeg her forsøge at opsummere forløbet.
Taget er ifølge tilstandsrapporten og sælger etableret i 2004, og ejendommen overdrages til os i maj 2006. Fugtskader på væggen konstateres første gang af os i sensommeren 2007, altså ca. 15 mdr. efter overtagelsen. Indtil da er det berørte værelse primært brugt som opbevaringsrum for overskydende møbler etc., hvorved skaden reelt set kan være opstået på et tidligere tidspunkt, uden at vi straks har bemærket det. Da fugten forekommer nederst på væggen mod gulvet konstateres det i første omgang, at fugten må trænge op nede fra, hvorefter vi i efteråret 2007 etablerer dræn langs facaden. I løbet af efteråret og foråret 2008 kan vi dog konstatere, at fugten ikke aftager, og samtidig kan vi nu ved selvsyn se, at der ved meget kraftige regnskyl trænger vand gennem udhænget og drypper samt løber ned ad facaden. Herefter undersøges taget i foråret 2008 af håndværkere, et tilbud til udbedring af tagkonstruktionen udarbejdes og efterfølgende kontaktes Nykredit Forsikring.

Det er et faktum, at fugtskaden først opstår og konstateres et stykke tid efter vores overtagelse af ejendommen. Dette ændrer dog ikke på det andet faktum, at årsagen hertil skal fin-

des i en fejlagtig tagkonstruktion, som er lavet inden vores overtagelse af ejendommen, og som ikke er korrekt beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport.

Jeg skal derfor endnu engang bede Nykredit Forsikring om at revurdere sagen."

Selskabet anførte i skrivelse af 16/2 2009 til klageren:

"I skriver I jeres anke, at tagfoden ikke kun er vandret som nævnt i tilstandsrapporten - men med 'kraftigt bagfald'. Vand kan derfor samle sig i tagfoden i større mængder end hvis tagfoden 'kun' var vandret. I mener derfor at forholdet (årsagen) er klart forkert beskrevet.

Vi har anerkendt følgeskaden som dækningsberettiget, da vi mener at K1 ikke er tilstrækkeligt til at man som køber kan vurdere, at der er nærliggende risiko for skade (burde være en K3 eller UN).

Vi er dog ligeledes af den opfattelse, at I som købere har været bekendte med at tagfoden flere steder var vandret. Den bygningssagkyndige har ligeledes i den forbindelse taget forbehold herfor dette. I har derfor vidst, at tagfoden skulle udbedres.

Da tagfoden er beskrevet i tilstandsrapporten som en skade - har I haft en forventning om at skulle udbedre dette forhold. Denne udgift er ens om tagfoden har bagfald eller om tagfoden er vandret. Faldets karakter har 'kun' betydning for følgeskadens størrelse.

Da tagfoden ikke har været beskrevet som et alvorligt eller kritisk forhold, så er der forståelse for at tagfoden ikke straks ved overtagelsen blev udbedret. Grundet den utilstrækkelige advarsel er følgeskaden dækket på ejerskifteforsikringen.

Med henvisning til ankenævnsafgørelse 73.940 er vi berettiget til at fratrække udgiften til den udbedring, som I kunne forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Det betyder, at I selv skal betale for tilretning af tagfoden.

Kopi af kendelse nr. 73.940 vedlægges til jeres orientering."

Klageren har ved skrivelse af 14/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til den forkert konstruerede tagkonstruktion. Klageren har til støtte herfor anført:

"Ejendommen H.vej …, V. overtages af os 1. maj 2006. Fugtskader på væg i værelse konstateres første gang i sensommeren 2007. Da fugten forekommer nederst på væggen mod gulvet konstateres det i første omgang, at fugten må trænge op nede fra, hvorefter vi i efteråret 2007 etablerer dræn langs facaden. I løbet af efteråret 2007 og foråret 2008 kan vi konstatere, at fugten ikke aftager, og opdager samtidig, at der ved kraftig regn trænger vand gennem udhænget og drypper samt løber ned ad facaden og ned i hulmuren. Herefter undersøges taget i foråret 2008 af håndværkere, hvor det konstateres, at tagfoden har kraftigt bagfald, hvorved vand fra undertaget ikke ledes ud i tagrenden, men samles og herfra trænger ned i muren. Skaden anmeldes i første omgang telefonisk til Nykredit Forsikring A/S, som efter besigtigelse afviser dækning pga. bemærkninger omkring tagkonstruktionen i tilstandsrapporten. Efter fornyet henvendelse fra undertegnede anerkender Nykredit, at forholdene omkring tagfoden er angivet med forkert karakter (K1 i stedet for K3 eller UN) i tilstandsrapporten, og accepterer at dække følgeskaden. Nykredit afviser dog stadig at dække

selve årsagen til skaden. Taget er nyetableret i 2004 og fremstår således i særdeles god stand. Vi mener ikke, at vi ud fra tilstandsrapporten har været tilstrækkeligt advaret om nødvendigheden af at udbedre tagkonstruktionen, da beskrivelse og karakter har været forkert."

Selskabet har ved skrivelse af 25/5 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker skader og ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 14 og 15a.

Forsikringen dækker jf. pkt. 17 a 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.

Undertagets udførelse og overgang ved tagfod udgør ikke et ulovligt forhold, idet hverken BR 72 (da tilbygning blev lavet) og BR-S 98 (da nyt tag blev oplagt) indeholder regler for undertage.

Ifølge Byg Erfa blad 97 11 25 Undertage - Udførelse og detaljer, anbefales det for at lede vand fra undertaget til tagrende uden risiko for vandansamling på undertaget, at der udføres et stabilt underlag for undertaget af tagkrydsfiner med tilstrækkeligt fald til at hindre vandansamling. Der anbefales min. 9 mm's fald på en plade med bredde 300 mm.

Det er dette fald, som ikke er til stede ved vores forsikringstagers tag, og som er nævnt og taget forbehold for i tilstandsrapporten.

Ved tilstandsrapporten er en køber gjort bekendt med, at fodpladen ved overgang mellem undertag og tagrende er meget flad og stedvis vandret (forholdets karakter), at det optræder ved overgang mellem undertag og tagrende (forholdets omfang), og at den bygningssagkyndige har taget forbehold for konstruktionen (forholdets betydning). Den bygningssagkyndige har givet karakteren K 1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det har vist sig, at karakteren er forkert, idet den flade overgang mellem undertag og tagrende har medført, at vand ikke i tilstrækkeligt omfang har kunnet ledes til tagrende, men er trængt ned i hulmuren.

En køber er ikke blevet advaret tilstrækkeligt om, at konstruktionen kunne have skadevirkninger, og derfor har vi accepteret at dække følgeskaden = udbedring af fugtskade på væg.

Men en køber er efter vores vurdering på fyldestgørende måde blevet advaret om selve konstruktionen. En køber har vidst, at der købes et hus med en lav taghældning og en meget flad/stedvis vandret overgang til tagrende ved tagfod. Der er i tilstandsrapporten taget forbehold for konstruktionen. Forbeholdet er en advarsel til en køber om, at dette er en konstruktion, som ikke er gængs, og som ikke kan anbefales af en byggetekniker.

Vi mener ikke, at karaktergivningen alene kan være udslagsgivende for, at ejerskifteforsikringen også skal dække omgørelse af undertagskonstruktionen. En køber er ved den samlede beskrivelse i tilstandsrapporten advaret om, at konstruktionen ikke kan anbefales og

har dermed købt huset på dette punkt med 'åbne øjne' og kunne også have taget højde for det i forhandlingerne med sælger om købesummen.

Vi bemærker, at forsikringsbetingelser ikke kræver, at forholdet skal være fuldstændig beskrevet i tilstandsrapporten. Beskrivelsen må ikke være misvisende eller ufyldestgørende, og det er den ikke. En køber har ud fra tilstandsrapportens beskrivelse vidst, at konstruktionen ved overgang mellem undertag og tagrende ikke kunne anbefales.

Da vi har afvist dækning for så vidt angår omgørelse af konstruktionen, har vi ikke vurderet det fremsendte tilbud, som omfatter et helt nyt undertag af krydsfiner. Vores bygningskonsulent har oplyst, at det kan være muligt, at forholdet kan udbedres ved, at alene konstruktionen ved fodpladen omgøres.

Men med henvisning til ovenstående mener vi fortsat ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække omgørelse af konstruktionen."

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
a. 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."

Nævnet udtaler:

Forholdet er af den bygningssagkyndige angivet som et K1 forhold, der beskriver en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Ved denne karaktergivning har køber af huset efter nævnets opfattelse måttet antage, at forholdet af den bygningssagkyndige er bedømt som uhensigtsmæssigt, men dog som til at leve med. Som forholdet har udviklet sig, er det imidlertid nødvendigt at ændre konstruktionen for at undgå fremtidig skade, og denne situation er klageren efter nævnets opfattelse ikke i tilstrækkelig grad advaret imod. Nævnet finder derfor, at selskabet tillige skal bekoste en ændring af konstruktionen, således at vandet ikke løber ned i hulmuren. Nævnet bemærker, at dette ikke nødvendigvis indebærer, at taghældningen skal "lovliggøres", hvis forholdet kan løses på anden vis.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende vandet i hulmuren udgør en skade, og genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen