846/10

Den 14. juni 2010 blev i sag nr. 76.899:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til opførelse af et nyt tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er en skade på taget, der opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1938, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/9 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5/7 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.
…
**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|
| … | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| … | | |
| 8.10 Undertage/understrygning | K1 | Få steder er understrygning faldet ned. Note: Det er vigtigt, at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne, og understrygning skal derfor være vedligeholdt. Men mindre områder vedligeholdt med PU skum." |

Klagerne anmeldte den 6/8 2009 til selskabet, at der var konstateret råd og svamp på indersiden af ejendommens tag. Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdet den 19/8 2009 og anførte i skrivelse af 20/8 2009 til klagerne:

> "**Derfor dækker vi ikke skaden**
> Ifm. ombygning af tagetagen er der konstateret skimmelaftegninger på bagsiden af tagbelægningens teglsten.
>
> Overfladeskimmel opstår typisk ved kondensfugt, hvilket kan opstå på tagbelægninger, hvor opvarmet luft fortætter sig på den kolde tagbelægning.
>
> Problemet ses ofte ved ældre huse, hvor der ikke er de store krav til isolering, dampspærre og ventilering osv.
>
> Skimmelvæksten på tagstenen har ingen betydning for husets indeklima, idet den er på den kolde side af isoleringen.
> Endvidere er tagkonstruktionens tømmer og lægter målt normal tør - mellem 9-13 % fugt.
>
> Der er således ikke tale om en skade eller fejlkonstruktion, og tagkonstruktionen vurderes udført efter datidens principper/metoder."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 24/8 2009 til selskabet:

> "Vi er i dialog med tømrermester J.K., som varetager ombygningen af vores 1. sal, og han udtrykker stor undren over afgørelsen.
> Han beskriver således at have set og arbejdet med mange tage og tagkonstruktioner af samme dato som det eksisterende på vores ejendom - fra 1938. Han har aldrig set et tag som er så 'tæt' og han forstår simpelthen ikke at taksator kan vurdere taget som udført efter datidens principper/metoder.
> Tømrermester J.K. udtrykker desuden bekymring over taksators vurdering af at skimmelvæksten ikke har betydning for husets indeklima. Det vil ikke kunne spores hvorvidt der har været vækstsporer ind i væggene, da den indvendige nedrivning er foregået. Dog kan vi konstatere, at fugtgraden i tagkonstruktionens tømmer er målt i august måned efter de har været fritlagte i 3 uger - fugtgraden må være anderledes, hvis den blev målt i eksempelvis februar måned og tømmeret lige var blevet fritlagt!
>
> I forhold til taksators mundtlige råd til os vedr. at stoppe videre udvikling af skaden: at isætning af udluftningstegl kan stoppe videre udvikling af skimmelvæksten, har såvel tømrer samt murer påpeget at dette vil blive vanskeligt at udføre i praksis. Eftersom teglene i taget er delvist understrøget og delvist klistret sammen, udefra, med en siliconelignende masse, vil udskiftning af x-antal tegl, med udluftningstegl, medføre at omkringliggende tegl vil blive ødelagt i denne proces. Tilsvarende tegl produceres ikke mere.
> Håndværkerne vurderer, at der er tale om en fejlkonstruktion, hvor hverken understrygning eller tætningen udefra er udført efter datidens principper/metoder.
> Taksator fra GF forsikring, som først besigtigede skaden (husforsikring), betegner også skaden som en fejlkonstruktion.

3. 76.899

Efter igen at have gennemgået div. papirer og policer er vi endnu engang blevet mindet om, at der ingen bemærkninger er til tag samt tagkonstruktion i den tilstandsrapport, som blev udarbejdet i forbindelse med vores overtagelse af ejendommen i 2005.
Omfanget af skimmelsvampen er pt. så stemt, at det også for en fagkyndig har været synligt på daværende tidspunkt, og John Knudsen mener, at den beskikkede byggesagkyndige burde have beskrevet problemet - og lige præcis fordi det ikke er blevet nævnt eller vurderet, må skaden hører under ejerskifteforsikringen."

På foranledning af klagerne besigtigede en arkitekt forholdet og anførte i skrivelse af 1/9 2009:

"Eksisterende tagdækning er udført med tegltagsten, som er understrøget traditionelt med kalkmørtel på undersiden. Understrygningen er ikke komplet, men dette skyldes formodentligt, at en del understrygning er faldet af gennem årene. Der ses ingen steder nogen form for ventilationsåbninger !
Taget er for en årrække siden blevet fuget udvendigt med en eller anden form for plastisk fugemasse, som fremtræder med hårde fuger i tagets totale udstrækning. Umiddelbart ser tagkonstruktionen tør ud, men dette skyldes utvivlsomt udelukkende, at taget har været åbent på undersiden i en periode under den pågående ombygning. Flere steder fremtræder trækonstruktionerne med sorte aftegninger som tyder på betydelige fugtproblemer, som ligner angreb af skimmelsvampe. Håndværkerne oplyser i øvrigt, at den lukkede konstruktion var meget våd, da den blev åbnet.

En forudsætning for et sundt tag er, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt, hvilket på ingen måde er gældende for dette tag, der fremstår næsten 100 % uventileret, med deraf følgende fugt- og svampeangreb på træværket. For ældre tage med vingetagsten, uden understrygning, hvor rygningen er lagt i mørtel, kan ventilationen af hulrum regnes for at være overholdt, uden brug af tudtagsten, eller lignende, grundet de naturlige åbninger mellem tagstenene.
Dette tag fremstår næsten 100 % uventileret, med næsten total indvendig understrygning og en udvendig hermetisk forsegling med plastiske fuger, som er en udførelse der frarådes af samtlige tagstensleverandører.

For alle tagstenstyper skal der være ventilationsåbning ved både tagfod, kip, skotrender og grater svarende til mindst 200 cm² fri, gennemgående spalter pr. lbm ved en husbredde op til ca. 8 meter.
Ventilation kan sikres ved ny tagbeklædning, som udføres med 'åben rygning og tagfod'.
Er det ikke muligt at frembringe den nødvendige ventilation via naturlige åbninger, må ventilationen sikres via tudtagsten."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 15/9 2009 til klagerne:

"Ved besigtigelsen kunne vores taksator se, at der er fugtaftegninger på bagsiden af tagsten, og taksator vurderer, at årsagen skal søges i, at fugten i varm luft har fortættet sig på den kolde tagbelægning.

Dette har ikke givet anledning til råd, svamp eller til påvirkning af indeklimaet, og taksator har noteret sig, at konstruktionen med tagsten, på lægter, understrygning og skråvægge er helt sædvanlig for ældre huse.

Forholdet er helt sædvanligt for huse fra 1930-erne, da disse er opført uden nævneværdi isolering, og det har ingen betydning for brugen af huset, hvilket understreges af, at det dels er anmeldt som led i en planlagt renovering af tagetagen, dels fordi det ikke har givet anledning til indeklimamæssige problemer i de 4 år, hvor I har boet i huset

Da konstruktionen heller ikke har givet anledning til hverken råd eller svamp, da jeres husforsikring ikke på baggrund af det anmeldte forhold har fundet anledning til at tage forbehold i policen, da I ikke har konstateret indeklimamæssige problemer, og da vi ikke kan se, at den forekommende skimmelsvamp inden den planlagte renovering skulle kunne have indflydelse på beboelsesdelen af huset, kan vi ikke tilbyde at dække et nyt tag."

Klagerne har ved skrivelse af 14/9 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til opførelse af et nyt tag. Klagerne har til støtte herfor anført:

"I forbindelse med indvendig ombygning af 1. sal på ejendom fra 1938 opdages skimmelsvamp i tag og tagkonstruktion. Det var ikke meningen at taget skulle renoveres, idet der i tilstandsrapporten af 2005 ikke er gjort bemærkninger til tagkonstruktion (år tilbage: > 20 år). Håndværkerne mener, at skaden som den ser ud, juli 2009, er så slem at den er opstået før 2005. Desuden påpeges at det materiale valg man i sin tid har foretaget for at tætne taget ikke er typisk og/eller håndværksmæssigt forsvarligt.
Efter taksator fra Topdanmark, d. 19/8 2009, har besigtiget skaden og afviser at forsikringen dækker, vækker dette undren hos såvel os som håndværkere. Vi mener der er tale om en konstruktionsfejl. Der er enighed om at der skal gøres noget ved skaden, men håndværkerne gør opmærksom på at det ikke kan lade sig gøre at udskifte x-antal tegl m. udluftningstegl, (hvilket iflg. taksator er tilstrækkeligt) da teglene er umulige at skille fra hinanden pga det materiale man dengang har valgt at tætne taget med udefra."

En ingeniør anførte i skrivelse af 17/11 2009 til selskabet:

"**2. Vurdering**
På baggrund af det modtagne materiale kan følgende vurderinger gives:

- Skimmelvækst i undersiden af tegltagsten kan generelt forekomme, navnlig hvis ventilationen i tagrum og langs skråvægge er mangelfuld.
- Ud fra billeddokumentationen at bedømme kan de mørke aftegninger i undersiden af tegltagstenene være skimmelvækst, men omfanget af skimmelvækst er i givet fald ikke så omfattende, som det ofte ses i lignende andre sager.
- Skimmeldannelserne vurderes at være fremkommet som følge af kondensdannelser i tagstenenes underside som følge af manglende ventilation i tagrum og langs skråvægge.
- At ventilation i tagrum og langs skråvægge mangler, må selvsagt betegnes som værende en fejl, men i ældre ejendomme som omhandlede, kan mangelfuld ventilation ofte konstateres.
- Mangelfuld ventilation kan være forværret af, at overstrygning med plastisk fugemasse er udført, idet diffusion derved til en vis grad nedsættes.
- Hulrummet mellem brædder med rørpuds og underside tagsten vurderes på et tidspunkt at være blevet fyldt med mineraluld, hvilket selvsagt også nedsætter ventilationen langs underside tagsten over skråvægge.

- Mørke aftegninger i undersiden af tegltagstenene kan som nævnt være skimmelvækst, men visuelt bedømt vurderes omfanget af forekommende skimmelvækst ikke at have betydning for indeklimaet i den udnyttede tagetage.
- Antagelsen begrundes med at trækonstruktioner/lægter ikke bærer præg af at være fugtskadet (bortset fra gammel fugtskade på tømmer/spær ved kvist), og at trækonstruktionerne i øvrigt er målt at være normal tørre.
- Sagt på anden måde giver tagbelægningens udseende i undersiden ikke anledning til at konkludere, at indeklimaet i udnyttet tagetage er påvirket af eventuel forekomst af skimmelvækst, og måling af skimmelsvampesporer i luften inde burde i givet fald have været foretaget.
- Hvidlige aftegninger i underside tagsten og på trædele i ældre ejendomme som omhandlede, er normalt forekommende.
- Korrekt ventilationsforhold skal naturligvis etableres i forbindelse med den igangværende ombygning, og skimmelvækst i undersiden af tegltagstenene vil sandsynligvis ikke atter forekomme - fremtidig inspektion vil dog ikke kunne udføres, når tagetagen udnyttes, og nutidens krav til tagbelægning med tilhørende undertag under tagstenene vil ikke være opfyldt.
- Hvis mistanke med hensyn til skimmelvækstens skadelige effekt er til stede, vurderes afrensning af tagfladernes underside, fx ved påsprøjtning af Rodalon umiddelbart at være tilstrækkelig afhjælpningsforanstaltning og at være en ekstra sikkerhed, inden ombygningen fortsætter."

Selskabet fastholdte herefter sin afgørelse ved skrivelse af 6/12 2009 til nævnet. Selskabet anførte heri:

"**Her kan I se, hvilke oplysninger vores kunde fik for 4 år siden**
I den tilstandsrapport, som vores kunde fik udleveret, før han besluttede sig for at købe ejendommen, kan vi se, at den bygningssagkyndige oplyser vores kunde om, at:

- Ejendommen er opført år 1938, side 4
- Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner, side 5
- Få steder er understrygning faldet ned. Note: det er vigtigt, at tagflader er tætte mod slagregn og fygesne, og understrygning skal derfor være vedligeholdt. Men mindre områder vedligeholdt med PU-skum, K1 for mindre, men dog alvorlige skader

Vi er ikke klar over, hvorvidt vores kunde har fået udbedret K1-forholdet i sin ejerperiode. Hvis det ikke er tilfældet, kan der meget vel være trængt fugt ind af den grund, som bidrager til en situation i tagkonstruktionen.

**Skadebegreb med mere er fortsat ikke opfyldt**
Det ændrer dog ikke ved den omstændighed, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, at der ikke er en ulovlighed, og at tagkonstruktionen er udført, som det var almindeligt at gøre i år 1938 - og har fungeret med tagkonstruktionen op til i dag - herunder gennem 4 år med vores kunde som ejer.

Vi gør samtidigt opmærksom på, at der *ikke* er indeklimaproblemer i beboelsen, som følge af forholdet, og at tagrummet - hvor overfladeskimlen kan ses - *ikke er et beboelsesrum,* og at det er almindeligt at konstatere de nævnte mindre skimmeldannelser på den kolde side af tagbelægningen.

I forbindelse med uenigheden har vi bedt ingeniør K.E. om at udtale sig om spørgsmålet om, hvorvidt han vurderer, at der mangler ventilation.

Det er K.E.s vurdering, at:
- Skimmelvækst i undersiden af tegltagsten kan generelt forekomme
- Omfanget af skimmelvækst er ikke så omfattende
- Skimmeldannelserne er formentlig (men ikke helt sikkert) opstået på grund efter kondens af manglende ventilation
- At ventilation i tagrum og langs skråvægge mangler, betegner han som en fejl, *dog konstateres ofte mangelfuld ventilation i ældre ejendomme*
- Ventilationen kan være nedsat blandt andet på grund af overstrygningen med plastisk fugemasse, fordi diffusionen til en vis grad kan nedsættes
- Hulrummet mellem brædder med rørpuds og underside tagsten vurderes på et tidspunkt at være blevet fyldt med mineraluld, hvilket selvsagt også nedsætter ventilationen langs undersidetagsten over skråvægge
- Skimmelvækst på undersiden af tegltagstenene vurderes ikke at have betydning for indeklimaet i den udnyttede del af tagetagen
- *Hvidlige aftegninger på undersidetagsten og på trædele i ældre ejendomme som her, er normalt forekommende*
- Korrekt ventilation bør etableres i forbindelse med de igangværende arbejder med ombygning
- Afrensning af skimmelvæksten kan ske at sprøjte Rodalon på tagfladernes underside, før ombygningen fortsætter.

Mindre skimmeldannelser på den kolde side af tagbelægningen i et tagrum, der ikke er beboelse er ikke i sig selv en skade, og er ganske uden betydning for ejendommen og brugen af ejendommen.

**Vores kunde har udført planlagt renovering, der omfatter forholdet**
Vores kunde ønsker i forbindelse med sin planlagte renovering, at udnytte beboelsen på 1. salen op til kip. Det er derfor for så vidt alene vores kundes egne planer for udnyttelsen af 1. salen fremadrettet, der har betydet, at vores kunde har opdaget forholdet.

I vores kundes efterhånden mangeårige ejertid har han ikke haft problemer med ventilationen af tagrummet - og i hvert fald ikke i et omfang, der har haft betydning for beboelsesrummene på 1. salen, eller sådan at der er skader i tagrummet, der opfylder forsikringens skadebegreb og ikke er omfattet af undtagelserne.

Vores kunde har i forbindelse med de planlagte arbejder på ejendommen udbedret forholdet med ventilationen, da planen for byggearbejderne var, at føre loftet op til kip, hvilket vil betyde en ændring af blandt andet ventilationen, ligesom vores kunde har skiftet tagbelægningen.

Vores kundes krav om nyt tag er opstået som følge af hans egne ønsker og planer for ejendommen. Det er ikke forsikringens formål, at opfylde disse ønsker og planer.

Forsikringen erstatter skader og nærliggende risiko for skader i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen. Forsikringen er udvidet til at erstatte visse typer af ulovligheder i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen.

Der er ikke konstateret skade i tagkonstruktionen på grund af forholdet. Det er helt almindeligt med skimmeldannelser, som de dannelser, der er konstateret her, uanset ventilationen -

*som almindeligt for ældre huse i henhold til ingeniørens udtalelse* - har været lidt sparsom gennem årene, ligesom skimmeldannelserne ikke er en risiko hverken for konstruktionen eller indeklimaet i henhold til ingeniørerklæringen.

**Vi fastholder afgørelsen og venter nu på jeres kendelse**
Fordi forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og fordi der ikke er en ulovlighed omfattet af forsikringens vilkår, må vi desværre fastholde vores afgørelse.

Hvis I - mod vores forventning - er af den opfattelse, at vi bør erstatte at få skabt ventilation, uanset det har været omfattet af vores kundes byggeplaner og forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, fordi skimmeldannelser på den kolde side af tagbelægningen ikke i sig selv er en skade eller giver nærliggende risiko for skade, og kravet til ulovlighed for den ældre ejendom fra år 1938 ikke er opfyldt, er det alene den fornødne og rimelige ventilation med fradrag af arbejder og materialer, som er/har været omfattet af ombygningsarbejderne og er nævnt i tilstandsrapporten samt selvrisiko.

Hvis I - også mod vores forventning - finder, at vores kunde har krav på at få fjernet den eksisterende tagbelægning (som lå før vores kunde udskiftede sit tag i forbindelse med den planlagte renovering) og få et nyt tag, bør der ske fradrag for slid og ælde i henhold til de vilkår, der gælder for forsikringen, og for forhold nævnt i tilstandsrapporten samt selvrisiko."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 27/12 2009 til nævnet:

"Det er os magtpåliggende at understrege, at K.E. faktisk påpeger, at der mangler ventilation i tagrummet og langs skråvæggene. Det er muligt at dette er gængs for huse af ældre dato, men det står ikke i tilstandsrapporten, 2005.

Desuden vil vi gerne påpege at den udvendige overstrygning med plastik fugemasse ikke er lagt på, da huset er bygget i 1938

Vi havde ikke, som Topdanmark ellers skriver, planlagt at udskifte vores tag, da ombygningen blev sat i gang. Dette har vi også skrevet i vores klage, men udskiftning af taget skete alene på baggrund af de faglige tilbagemeldinger vi fik fra håndværkere og arkitekt, og som vi også tidligere har anført, ønskede vi ikke selv at bo i og ville ej heller kunne sælge et hus, hvor der er konstateret skimmelsvamp!"

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

**B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
**5 Hvilke skader dækkes 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at der i tilstandsrapporten alene anføres forhold, hvor ejendommen afviger fra tilsvarende ejendomme af tilsvarende alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det forhold, at tagets opbygning findes uhensigtsmæssig i forbindelse med klagerens planlagte udnyttelse af ejendommens 1. sal, er forsikringen uvedkommende, da forsikringen alene dækker forhold, der var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen