858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.169:

xxx xxxxxxx
xxx xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet Ejerskifteforsikring - Basis i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der skulle være konstateret aktuelle skader som følge af konstruktionen, ligesom det heller ikke er selskabets vurdering, at der er nærliggende risiko for skader som følge af konstruktionen.

Ejendommen, der oprindeligt er opført i 1932 med tilbygning opført i 1974 (bygning B), blev overtaget af klageren den 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/1 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	…	
AB) Trægulve er delvis dækket af tæpper.			
B) I skunkrum er opsat isolering mellem spær, så tagunderside m.v. ikke er tilgængelig for eftersyn.			
Der er ingen gangbro over hanebånd, tagrum er besigtiget fra bygn. A.			
…			
B Beboelse - tilbygning			

…

8. Tagkonstruktion

8.1	Tagbelægning/rygning	K1	Der er afskalninger samt begroninger af mos og alger på taget.
8.5	Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder, sternkanter og dækbrædder er nedbrudt.
8.14	Gangbro	K2	Gangbro over hanebånd mangler. Note: Manglende gangbro bevirker, at loftsisoleringen beskadiges ved færdsel i tagrummet. Tagrummet er kun besigtiget, hvor der er fast gangbro.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen		Ja	Nej	Ved ikke
…				
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **1) Tilst.rapport forelå da vi købte ejendommen. 2) Byggerapport vedr. rep. og isolering af tagetage.**	☒	☐	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Udnyttet loftetage har fået indlagt varme mhp. udvidelse af samlet boligareal.**	☒		
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Utæt tag i nordøstlige værelse 1. sal.**"	☒		

Det fremgår af sagen, at klageren kort efter overtagelsen i forbindelse med udskiftning af stern og underbrædder på tilbygning (bygning B) konstaterede svamp i de bærende bjælker og spær. Sælgeren havde efter det oplyste bygningsforsikring i selskabet. Selskabet dækkede herefter forholdet, da forsikringen dækkede indtil 3 måneder efter klagerens overtagelse.

Den 14/10 2008 rettede klageren ifølge det oplyste henvendelse til selskabet vedrørende et forhold omkring undertaget i bygning B.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 24/10 2008, og det fremgår af den interne rapport af 17/11 2008 herom bl.a.:

"**Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
…
I forbindelse med afmontering af stern mv. pga. rådskade på husforsikringen er der konstateret, at der er udført undertag af Haloten (tagpaplignende) i mellem hanebåndspær på de skrå vægge inden tagetagen er udnyttet på tilbygning fra 1974, litra B. Tagstenene var ellers understrøget med mørtel. Undertaget når ikke helt ud i tagrenden, og kunden mener derfor at der er risiko for at der kan trænge fugt ned i spærender og stern med råd til følge.
Der kunne dog ikke konstateres rådskader/fugtskader indv. eller i skunk.

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
Nej brugbarheden er ikke nedsat.
…
Er skaden/skaderne dækket af en anden forsikring, ex. husforsikringen?
Ja selve udbedringen af råd i spærender jf. EHVI's opgørelse. I denne forbindelse burde man tilrette undertaget/supplere med en bane undertag vandret, når denne skade udbedres.
…
Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret
Nej, kun råd i vindskeder, sternkanter mv. jf. pkt. 8.1 med K1.

Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?
Nej forholdet var ikke synligt og BS har taget forbehold herfor under bemærkninger pkt. 2.

Er skaden/skaderne af kosmetisk/æstetisk karakter? Begrund svaret
Nej, men der er ingen skade.
…
Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms
Såfremt der skal ske en udbedring skal de 2 nederste rækker tagsten i begge sider på litra B og undertag forlænges så det når ud i tagrenden. Dette vurderes dog til at være under selvrisiko."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning på baggrund af rapporten.

I mail af 19/11 2008 har klageren besværet sig over selskabets afgørelse, idet han bl.a. henviser til Bygningsreglement, punkt 4.5.4, hvorefter overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig

kondens med skade til følge. Endvidere har han henvist til punkt 4.1.3 i Bygningsreglementet, hvorefter tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Selskabet har i brev af 5/12 2008 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. hedder:

> "Jeres forsikring er ikke udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger. Det betyder, at såfremt der findes en bygningsindretning som er opført i strid med dagældende bygningsreglement/byggelov - så er det ejerskifteforsikringen uvedkommende. - medmindre forholdet har medført en skade.
>
> Der skal ved en skade forstås en eller anden form for ødelæggelse der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdig grad - sammenlignet med en tilsvarende.
>
> Undertagskonstruktionen har ikke medført en skade eller en nærliggende risiko for skade. Den har reelt ingen nævneværdig betydning for tagets tæthed. Tagstenene er oprindeligt 'født' med understrygning - og det er understrygningen der skal holde taget tæt. Det undertag der er opsat mellem spærene er en ekstra foranstaltning der er lavet i forbindelse med udnyttelse/isolering af skunke på 1. sal.
>
> Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres fugt eller skimmel mellem isolering og undertag.
>
> Når huset er født med understrøgne tagsten - som i øvrigt kan ses i tagrum over hanebånd, så skal der forventes en løbende vedligeholdelse af understrygningen. Da 1. salen er indrettet til beboelse - så vil en løbende vedligeholdelse bestå i en overstrygning (udefra) - der hvor understrygning ikke er mulig.
>
> En overstrygning af hele taget vil beløbe sig til et beløb under jeres selvrisiko på 34.000 kr.

Der pågik efterfølgende en omfattende korrespondance om, hvorvidt der var konstateret en skade, idet klageren på sin side fremlagde udtalelse fra ingeniør, hvorefter der angiveligt var målt en fugtighed på 52 % i de nederste lægter. Klagerens advokat indtrådte i sagen og anførte bl.a., at den manglende ventilation medførte en risiko for skade. Selskabet henviste på sin side til, at fugten stammede fra utætheder i understrygningen, da vindpap ikke forekommer det pågældende sted.

Efter en besigtigelse den 7/4 2009 blev der indgået aftale om, at selskabet - som tidligere tilkendegivet - ville dække udbedring af rådskader i tagfod på begge sider af bygning B. De 2 nederste rækker tagsten skulle tages af og lægterne skiftes. Tagfoden skulle retableres med nødvendigt fodblik. Herudover tilkendegav selskabet at ville dække en un-

dersøgelse af, hvorvidt der var en skade eller nærliggende risiko for en skade højere oppe i taget.

Ingeniøren foretog herefter fugtmålinger i skunkrummenes lægter, og det fremgår heraf, at fugtigheden lå mellem 11 og 16 %.

Selskabet har i brev af 18/5 2009 på ny afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke blev fundet forhøjet fugt ved målingerne i de 4 skunklemme.

Efterfølgende indsendte advokaten kopi af korrespondance med bygningsforsikringsselskabet, idet dette selskab efter advokatens ansøgning om retshjælpsdækning revurderede vilkårene således, at man fremover ikke ønskede at tilbyde dækning for råd og svamp, der opstår i eller udbreder sig fra ejendommens tagkonstruktion.

Over for nævnet har klageren indbragt klage den 23/10 2009 og krævet følgende:

> "Kendelse 62.103 side 3 siger, nykredit selv, at i den vedkommende sag er der ikke tale om en ulovlighed hvorimod i mit tilfælde forsøges at afslå med den begrundelse at i vores tilfælde er det en ulovlighed. Afslag i brev af 200109
> Da jeg kun har basic almindelig dækning på ejerskifte og ikke den udvidede dækning."

Til støtte for kravet har han bl.a. anført:

> "at der etableres tagventilation efter forskrifterne med tilhørende klemliste, så der ikke opstår yderlig skimmel svamp og råd og at nykredit får tryk forsikring til at tilbagekalde den forringelse det har givet i skrivelse fra tryk forsikring"

Selskabet har i brev af 15/12 2009 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Indledningsvist skal vi bemærke, at forsikringstager i sin klage til nævnet henviser til breve fra Tryg Forsikring. Disse breve er vi ikke i besiddelse af, og vi vil naturligvis gerne bede om en kopi heraf for en fyldestgørende oplysning af sagen.
>
> Vi vil dog gerne nævne, at det ikke er op til os at bestemme under hvilke betingelser og med hvilke klausuler et andet forsikringsselskab (Tryg) indtegner en kunde.
>
> Vi kan alene vurdere vores kundeforhold og de anmeldte forhold ud fra de gældende forsikringsbetingelser og den forsikringsaftale, som vi har indgået med vores forsikringstager.
> …
> Forsikringstager har alene tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke indeholder dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Om der er tale om en dækningsberettigende skade skal herefter vurderes ud fra forsikringsbetingelserne pkt. 14, dvs. om der foreligger en aktuel skade eller et forhold, som giver nærliggende risiko for skade.

Det er i forbindelse med afmontering af stern mv. på grund af rådskade på husforsikringen på litra B konstateret, at der er udført undertag af Haloten (tagpaplignende) imellem hanebåndsspær på de skrå vægge.

Vindpappen ligger mellem selve tagbelægningen og isoleringen. Der er ikke tale om et undertag, men derimod vindpap, som beskytter mod træk i konstruktionen.

Forsikringstagers klage til nævnet omfatter etablering af tagventilation efter forskrifterne med tilhørende klemliste.
…
Ved vores gentagne besigtigelser har vi ikke konstateret aktuelle skader i form af råd, svamp eller anden ødelæggelse i tagkonstruktionen som følge af tagpappens placering eller eventuel manglende ventilation heraf. (Vedrørende den fugt, som er konstateret i de nederste lægter henvises til det nedenfor anførte).

Rådgivende Ingeniørfirma … A/S foretog yderligere fugtundersøgelser med henblik på at konstatere, om der var nogle konkrete skader i tagkonstruktionen som følge af tagpappens placering tæt mod isoleringen. Fugtundersøgelserne blev foretaget i skunken ved de 4 skunklemme.

Det fremgår af hans e-mail af 5. maj 2009, at der ved disse nærmere fugtundersøgelser ikke blev konstateret unormalt forhøjet fugt.

Ingeniør … konkluderer herefter, at der ikke sker opfugtning af lægterne på grund af manglende udluftning.

Forsikringstager har således ikke løftet bevisbyrden for, at der skulle være konstateret aktuelle skader som følge af tagpappens placering og eventuel manglende ventilation.

Det er heller ikke vores vurdering, at der skulle være nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af tagpappens placering eller eventuel manglende ventilation.

Det er ikke nøjagtigt fastlagt på hvilket tidspunkt tagpappen blev oplagt. Det kan være sket i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1974 eller i forbindelse med udnyttelsen af 1. salen.

Uanset om det er sket i forbindelse med opførelsen af tilbygningen i 1974 eller efterfølgende i forbindelse med udnyttelsen af 1. sal, har bygningen således henstået med denne konstruktion (tagpappens placering tæt mod isoleringen) i en årrække, uden at der er sket skade på bygningen i form af råd/svamp eller anden ødelæggelse som følge heraf.

At konstruktionen har henstået således i en årrække understøttes af, at tidligere sælger, som har beboet huset siden 2002, oplyser i tilstandsrapporten, at han ikke har foretaget ændringer vedrørende tagkonstruktionen i sin ejertid (han har alene indlagt varme i udnyttet loftetage jf. tilstandsrapporten side 14 pkt. 0.4).

Ud fra den betragtning at bygningen har henstået med denne konstruktion i en årrække, uden at der er sket aktuel skade på bygningen, er det vores vurdering, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af tagpap/eventuel manglende ventilation.

Vi må således fastholde, at forsikringstager ikke har dokumenteret, at tagpappets placering tæt mod isolering og eventuel manglende ventilation som følge heraf udgør en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Vi kan således ikke tilbyde at dække udgifterne til etablering af tagventilation med tilhørende klemliste.

Fugt i nederste del af lægterne
Vi skal hertil bemærke, at der alene er konstateret opfugtning i den nederste/næstnederste lægte, og at hverken vores bygningskonsulent eller ingeniør … har konstateret skader i form af råd/svamp eller anden ødelæggelse af lægterne.

Den fugt, som er konstateret i den nederste/næstnederste lægte, skyldes en kombination af manglende vedligeholdelse af understrygningen samt afgivende fugt fra teglsten (den nederste sten udtørrer senest).

Tagstenene var oprindelig understrøget med mørtel. Efter udnyttelsen af tagetagen er der ikke længere mulighed for at vedligeholde taget ved understrygning, hvorfor der skal foretages overstrygning af teglsten i stedet til tætning af taget.

Der er således tale om almindelig vedligeholdelse, som skal foretages ved overstrygning.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forsikringstagers vedligeholdelse efter hans overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16, litra f."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance, hvorunder også klagerens advokat er fremkommet med indlæg. Der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt.

Selskabet har i brev af 31/8 2010 vedrørende Tryg Forsikrings forbehold for opretholdelse af dækningen for svamp og råd anført:

"Det oplyses, at forsikringstagers husforsikringsselskab i Tryg ikke vil tegne bygningsforsikring med råd og svamp.

Vi skal hertil bemærke, at vi byggeteknisk ikke har problemer med at indtegne bygningsforsikring på ejendommen, som omfatter råd- og svampedækning i tagkonstruktionen. Dette forudsætter dog, at der foretages udbedring af den allerede anerkendte råd-/svampeskade på sternbrædder og spærender i overensstemmelse med vores allerede afgivne anvisninger, og at der udføres nødvendig vedligeholdelsesarbejde samt korrekt og tilstrækkelig udbedring af de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

…

16. Hvad dækker forsikringen ikke

…

f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tagkonstruktionens opbygning har resulteret i en skade. Det er i øvrigt nævnets opfattelse, at vindpappen ikke kan anses for et undertag. Nævnet finder, at klageren heller ikke har sandsynliggjort, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade, jf. herved også selskabets tilbud om at overtage risikoen for svamp- og rådskader.

Men henvisning til de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen