875/11

Den 19. september 2011 blev i sag nr. 78.916:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Lærerstandens
Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af korrekt ventilering og dampspærre i husets loftsrum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, samt at forholdene i øvrigt ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klagerne overtog ejendommen pr. 15/5 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/9 2000. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1		Det nordvestre værelse har fugtaftegning i det yderste hjørne.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.13 Dampspærre	K2	3	Der er enkelte synlige aftegn

efter kondensfugt på den lave del af ydervæggen. Ved vestgavlen i opholdsstuen ligger et mindre stykke af dampspærren synligt, det ses her at der ikke er udført klemt samling til væg. Ved loftslemmens lampested slutter dampspærren ikke tæt til eldåsen.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.13 Dampspærre	Kondens fra tagfladen opstår når varm fugtig rumluft trænger igennem en utæt dampspærre og møder det kolde tag."

I sin klage til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med købet modtog forsikringstagerne tilstandsrapport (bilag …) og også syns- og skønserklæring (bilag …) vedrørende en tidligere i 1989 afholdt syns- og skønsforretning på ejendommen.

…

Den 26. marts 2009 anmeldte undertegnede på vegne forsikringstagerne en skade på ejerskifteforsikringen (bilag …). Baggrunden for anmeldelsen var, at forsikringstagerne i foråret 2009 havde konstateret, at der i flere af rummene i ejendommen kom sorte skjolder øverst på væggene, idet fugt åbenbart trængte ned fra loftsrummet. Forsikringstagerne var umiddelbart af den opfattelse, at der var mangler ved taget, og fik … til at foretage en besigtigelse af tagkonstruktionen (bilag …). … skriver i sin rapport af 7. april 2009, at der er mugdannelser på undersiden af krydsfinerplader, store fugtophobninger i krydsfinerplader, og manglende ventilation af tagkonstruktionen.

Forsikringsselskabets taksator besigtigede først ejendommen den 21. juli 2009 kl. 10.30, og på dette tidspunkt kunne taksatoren ikke konstatere skader i tagkonstruktionen. Det blev derfor aftalt, at forholdet skulle observeres henover den kommende vinter 2009/10.

Forsikringstagerne lod i foråret 2010 ejendommen besigtige af arkitekt, syns- og skønsmand, voldgiftsdommer m.m., …, og denne rapporterede tilbage til undertegnede ved mail af 30. marts 2010 (bilag …). … anfører i sin tilbagemelding, at der mangler ventilation i tagrummet, samt at det er nødvendigt, at forholdet omkring dampspærre afklares straks.

Undertegnede forelagde … rapport for forsikringsselskabet ved skrivelse af 12. april 2010 (bilag …), men selskabet afviste på ny skaden ved skrivelse af 26. maj 2010 (bilag …). Som begrundelse for afvisningen anfører selskabet, at forholdet omkring dampspærren er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 8.13, og derfor ikke er en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Undertegnede imødegik selskabets afvisning ved skrivelse af 1. juni 2010 (bilag …), men selskabet har fastholdt sin afvisning, hvorfor klagesagen til Ankenævnet for Forsikring er nødvendiggjort.

Klagerne har anmodet arkitekt … om en egentlig rapportudarbejdelse, og denne fremlægges som bilag ... Som bilag … fremlægges CV fra …

Til støtte for klagernes påstand gøres det gældende,

at forholdet omkring dampspærren er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet karakteren K2 er karakteriseret ved, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, men at dette svigt ikke vil medføre skader på andre bygningsdele,
at svigtet ved dampspærren i den konkrete sag giver skader på hele tagkonstruktionen i form af fugtophobning, skimmelsvamp og efterfølgende formentlig råd,
at forsikringstagerne i forbindelse med købet af ejendommen ikke blot fik udleveret tilstandsrapporten, men også den tidligere syns- og skønserklæring af 3. september 1990 (bilag …), hvor den daværende syns- og skønsmand, som svar på spørgsmål H udtaler, at fugtspærren må siges at være af normal standard,
at indklagede med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.00 derfor er forpligtet til at dække skaden,
at indklagede derudover er forpligtet til at dække omkostningerne ved etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet, og
at der i øvrigt henvises til nævnets afgørelse i sag 70.393."

Ved brev af 22/9 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Sagen omhandler omkostningerne til etablering af ny dampspærre og ventilation. Den omhandlende ejendom blev opført i 1977 og overtaget af vores medlemmer den 15. maj 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15. september 2000 til brug for ejendomshandlen.

Det bemærkes, at arkitekt …, der på foranledning af vores medlemmer har foretaget en besigtigelse af ejendommen, anfører, at *'huset er opført i midten af 1980'erne',* hvorefter han efterfølgende i sin rapport henviser til BR82. Det skal præciseres, at den omhandlende ejendom, omtalt som hovedhuset i … rapport, blev opført i 1977 på hvilket tidspunkt BR72 var gældende. Forsikringen er dog tegnet uden ulovlighedsdækning.

Under tilstandsrapportens punkt 8.13 er med karakteren K2 anført følgende: *'Der er enkelte synlige aftegn efter kondensfugt på den lave del af ydervæggen. Ved vestgavlen i opholdsstuen ligger et mindre stykke af dampspærren synligt, det ses her at der ikke er udført klemt samling til væg. Ved loftlemmens lampested slutter dampspærren ikke tæt til eldåsen.'* Karakteren K2 betegner alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. I den tilhørende note er følgende anført: *'Kondens fra tagfladen opstår når varm fugtig rumluft trænger igennem en utæt dampspærre og møder det kolde tag.'*

Sagsfremstilling:
Vores medlemmer anmeldte i marts 2009, 8 år efter overtagelsen af ejendommen, at dampspærre og ventilation ikke var udført korrekt, hvilket havde medført fugt og skimmelsvampangreb.

Vores taksator besigtigede de anmeldte forhold den 29. juli 2009 og anførte som følge heraf, at der ikke var fundet skade på tagkonstruktionen, ligesom ventilationen virkede perfekt. Vores taksator anførte tillige, at der kom vand ned i boligen, men at det ikke kunne påvises hvorfra dette vand kom. Det blev derfor aftalt, at vores medlemmer kontaktede taksatoren, når der igen kom vand ind ved loftkanterne. Som følge af en fornyet besigtigelse den 7. august 2009

anførte vores taksator, at der var tale om kondensering, der kom ned i bygningen gennem utætheder rundt langs loftet.

På foranledning af vores medlemmer foretog arkitekt … den 30. marts 2010 en besigtigelse af tagrummet. Han kom ved sin besigtigelse frem til, at den primære årsag til fugten i tagrummet var dampspærren, der ikke er tætlukkende udført. Han anførte, at der kunne konstateres manglende dampspærre og tæthed ved loftlem, lampeudtag og ved skillevæggene.

Vi afviste den 26. maj 2010 at yde dækning til de anmeldte forhold. En afvisning vi senere fastholdte den 21. juli 2010.

Vores medlemmers advokat indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Til brug for denne sag udarbejdede arkitekt …, på foranledning af vores medlemmer, den 17. august 2010 en besigtigelsesrapport. Af denne fremgår, at dampspærren i loftadskillelsen ikke er byggeteknisk korrekt udført, hvilket bevirker en uhindret opstigende fugtig rumluft/vanddampe, som vil kondensere på de kolde flader i tagrummet. Han anfører tillige, at ventilationen ikke opfylder kravene i henhold til BR82.

Konklusion
Efter modtagelsen af klagen har vi gennemgået sagen på ny, og vi må desværre meddele, at vi fastholder vores afgørelse.
…
Vores medlemmers advokat anfører i klagen, at karakteren K2 for dampspærreforholdene er forkert, da svigtet vil kunne medføre skade på andre bygningsdele. Vores medlemmers advokat anfører tillige, at en syn- og skønsrapport fra 1990, hvoraf det fremgår, at en synsmanden på dette tidspunkt udtalte, at der var anvendt forsvarlig fugtspærre, støtter påstanden om, at vores medlemmer var af den formodning, at dampspærren var i forsvarlig stand. Det skal hertil bemærkes, at vores medlemmer ikke kan støtte ret på en syn og skønsrapport, der blev udarbejdet 11 år før deres overtagelse af ejendommen Forskellen mellem denne syn- og skønsrapport fra år 1990 og tilstandsrapporten fra år 2000 burde have gjort vores medlemmer opmærksomme på, at der allerede var sket en forværring af dampspærrens tilstand i den forgangne periode. De valgte i stedet ikke at foretage udbedring af K2-bemærkningen om dampspærren.

Vores medlemmers advokat anfører tillige i klagen, at svigtet i dampspærren i den konkrete sag har givet skader i form af fugtophobning, skimmelsvamp og formentlig råd. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der ikke er observeret råd i tagkonstruktionen, hvorfor der ikke kan lægges vægt på denne påstand. Vi har heller ikke ved vores besigtigelse af ejendommen fundet anledning til at tage forbehold på husforsikringen mod fremtidige rådskader.

Da det er tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, der er relevant for, hvorvidt forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, må vi fastholde, at karakteren K2 var korrekt på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse i år 2000. Karakteren K2 betegner alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Den konstaterede fugtophobning og som følge heraf skimmelsvamp, må siges at være en naturlig udvikling af det korrekt beskrevne K2-forhold særligt henset til, at der er gået 8 år uden afhjælpning af K2-forholdet. Da fugtophobningen og skimmelsvampen således udspringer af et i tilstandsrapporten beskrevet forhold, kan de ikke udgøre selvstændige dækningsberettigende skader.

Slutteligt skal det om dampspærren bemærkes, at det af den indhentede rapport fremgår, at *'dampspærre forhold i loftadskillelsen er ikke byggeteknisk korrekt udført, hvilket bevirker uhindret opstigende fugtig rumluft/vanddampe, som vil kondensere på de kolde flader i tagrum'.* Af noten til pkt. 8,13 i tilstandsrapporten fremgår, *'kondens fra tagfladen opstår når varm fugtig rumluft trænger igennem en utæt dampspærre og møder det kolde tag'.* Det fremgår således, at det anmeldte forhold omkring dampspærren ikke afviger fra det forhold, som vores medlemmer blev advaret om inden købet af ejendommen.

Vores medlemmers advokat anfører i sin klage, at vi er forpligtede til at dække omkostningerne ved etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Til støtte herfor er fremsendt en rapport hvoraf det fremgår, *'den oprindelige tagkonstruktion er projekteret og udført uden egentlig tværventilering, hvilket bevirker at opstigende rumluft/vanddampe ikke byggeteknisk korrekt bortventileres'.* Det bemærkes hertil, at ventilationen er opført i overensstemmelse med gængs byggeteknik i 1977. Såfremt dampspærren havde modvirket opstigende rumluft/vanddampe, havde den aktuelle ventilering været tilstrækkelig.

Forholdene omkring dampspærren har medført kondens og som følge heraf skimmeldannelser. Dette går dog ikke ud over, hvad vores medlemmer blev advaret om i tilstandsrapporten inden købet af ejendommen At skaden ved dampspærren har medført et forøget ventilationsbehov i tagrummet som følge af den opstigende rumluft/vanddamp, er ikke ensbetydende med, at ventilationen i sig selv giver en nærliggende risiko for skade.

Herefter og henset til, at der ikke er sket skade på bygningen udover hvad vores medlemmer blev advaret om i tilstandsrapporten, må vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke kan anses som værende dækningsberettigende."

Af mail om besigtigelse af ejendommens loftsrum af 30/3 2010 udfærdiget af en byg-ningssagkyndig på klagerens foranledning fremgår bl.a.:

"Ja der er desværre nogen fugt problemer i tagrummet. Men 'desværre' var det nok ikke så grelt lige nu, som på andre tider af året - vi har lige haft en lang periode med hård frost, som har bevirket en vis frosttørring i trædelene.

Men der er tydelig tegn på, at der er for meget fugt i tagrummet.

- Undersider af krydsfinerplader er sorte (skimmelangrebet). Dog skal man være opmærksom på, at der ofte er problemer med sådant på underside krydsfinerplader, og da specielt på nordvendte flader, som ikke får samme solopvarmning som syd - og vest vendte flader. Problemet opstår også i velventilerede tagrum. Man er da i byggebranchen inde på, at man skal lægge en isoleringsplade på overside tagplade, under tagpappen, for at der ikke opstår de samme temp. forskelle på over- og underside plade, som bevirker kondensdannelse på underside.
- Tagværket er udført uden ventileringsspalter ved tagfod - men i stedet med indbyggede 3 små rør i gavlvægge. Dvs. at tagrummet er tiltænkt ventileret fra gavl til gavl, dette er der i princippet ikke noget forkert ved - men der må ikke opstå hjørner/rum/lommer hvor der bliver stillestående luft, og det er der i den aktuelle situation. Men i princippet kan et velventileret tagrum, ske ved at indbygge yderligere ventilåbninger i gavlene, så der nærmest tagfoden/kværken ligeledes kan komme luft ind/ud der!
- Man kunne også suppl. med indbygning af 'klipfisk' ventiler i paptaget - både ved kip og tagfod.
- Den store skyldner for fugten i tagrummet, er desværre lofternes dampspærre forhold, som langt fra er tætlukkende udført - der kan konstateres manglende dampspærre og

tæthed ved loftslem, lampeudtag og ved skillevæggene. Umiddelbart ser det ud som om, der ikke er udført dampspærre under den udførte frisekant afslutning mellem loftsbræddder og murværk. Man kan enkelte steder se, at alu-kraften (dampspærren) stikker ud i denne sammenbygning.

- Loftslemmen er langt fra tætlukkende, og det samme gør sig gældende ved kanalgennemføringer. Enkelte kanal aftræk er tillige ikke tilstrækkelig isolerede, og afgiver derfor en vis kondens.

Med hensyn til opfugtninger, ja så er der tydelige tegn (skjolder) på hhv. spær og underside tag krydsfiner, men ikke pt. nogen direkte alarmklokker.
Jeg kunne måle følgende relativ fugtindhold;

- Spær lå mellem RF 15-17%
- Krydsfiner RF 19-24%
- Indbyggede lægter RF 17-20%

RF må helst ikke ligge over 17-18% i for lang tid - ved 20% i længere perioder kan der opstå trænedbrydning.

Men som ovenfor anført, tror jeg disse RF har ligget højere på andre tider af året. (efteråret og de næste måneder)

Selve skimmelangrebet vil 'dø/hvile' hen, når de rette fugtforhold er tilstede (under RF1517%) og vil da ikke være skadelig for trædelene - men når fugt pct. Stiger igen bliver den aktiv.

Der findes forskellige former for efterbeh., hvor sådanne forhold opstår

1. sprøjte træværket med skimmelhæmmende imprægneringsvæske
2. tøris behandling er den helt store omgang, som vil dræbe en del af skimmelvæksten.

Men som sagt er det set være - og jeg tror ikke det i 1. omg. er nødv. med en generelt tagdæknings udskiftning (husk da skal isoleringslaget også optimeres, jfr. nugældende BRO8 krav)

Mit forslag vil derfor være, at der indbygges yderligere ventiler i gavlene, så der ikke bliver stillestående luft lommer, samt evt. suppl. med 'klipfisk' ventiler i kippen.
Man kunne så sprøjte træværket i størst muligt omfang.
Herved skønnes tagrumsforholdene at kunne klare nogen år mere.
MEN der hvor der skal sættes mere ind NU, er omkr. dampspærre forholdene! - dette ville nok kræve nye lofter evt. mont. under nuværende, med indbygning af ny plastfolie, og så må man foretage en vis perforering op gennem nuværende ved boring af huller el. lign."

I en uddybende rapport af 17/8 2010, udfærdiget af samme bygningssagkyndige som mailen af 30/3 2010, hedder det bl.a.:

"**HISTORIK**
Der er efter forudgående aftale - *af undertegnede* - gennemført tagrums besigtigelse tirsdag d. 30. marts 2010. Ved gennemgangen var husejere ikke tilstede.
I forlængelse af denne besigtigelse er fremsendt mail opfølgnings kommentering af d. 30/3 10, til bygningsejer og advokat. Der er efterfølgende d. 2/8 anmodet om uddybende rapport.

Hovedhuset er opført midt i 1980'erne - oprindelige tegninger er ikke dateret.
Tilbygning på indgangssiden er opført i 1998.

Bygningsejer er blevet opmærksom på problemer, da der flere gange (i perioder) er trukket vand ned af vægge ved loftsbegrænsninger - specielt i stue/alrummet.

…
Ved skråloftet vil evt. fugt i tagrum blive ledt ned ved gennemføringer og til lavest liggende punkter / overgange mellem lofts- og vægflader.

I 2009 har bygningsejer derfor forespurgt på pålægning af nyt lag tagpap *(med troen på der var tale om utæthed i tækningen),* og i den forbindelse er bygningsejer blevet gjort bekendt - af repr. fra … - med byggetekniske problemer i tagværket. (særskilt skrift foreligger fra … besigtigelse april 09.

SAMMENFATTENDE KONKLUSION
Hovedhuset - udført med åbent tagrum
Den oprindelige tagkonstruktion er projekteret og udført uden egentlig tværventilering, hvilket bevirker at opstigende rumluft/vanddampe ikke byggeteknisk korrekt bortventileres -
Konstruktionen må derfor betegnes som byggeteknisk fejl konstrueret/udført.

Dampspærre forhold i loftadskillelsen er ikke byggeteknisk korrekt udført, hvilket bevirker uhindret opstigende fugtig rumluft/vanddampe, som vil kondensere på de kolde flader i tagrum.

Tagværket i hovedhusbygningen overholder *ikke* gældende krav jfr. BR82, kap. 7.7 Tage, med henvisning til stk. 3, Ventilering, stk. 4, Gangbro for eftersyn af tagrum samt kap. 7.1, sikring mod kondensvand/luftfugtighed, så det ikke giver fugtskader og -gener.

Det kan kun anbefales, at der hurtigst muligt iværksættes tiltag som sikre mod opstigende vanddampe, samt at tagværket bliver korrekt ventileret, så der ikke opstår større skimmelvækst angreb samt trænedbrydende skader.
…
KONSTATEREDE BYGNINGS FORHOLD
Adgangsforhold I tilgængelighed i tagrum
Der er etableret 1 stk. loftlem i garderoberum ved soveværelse.
Loftslemmen er en løs pladelem som ikke er tætlukkende.
…
Tagkonstruktion incl. isolering
Tagværket er udført med præfab. Gitterspær, med hhv. vandret- og skrålofts flader.
Tækning er udført med 2 lags liste paptækning på krydsfinerplade m. lægteunderlag - tykkelse ikke kendt. (Oprindeligt tegningsgrundlag angiver 1x5" hv.&pl. granbrædder)
Oprindelige tegninger anviser ikke ventilering af tagrummet. I udførte er der indbygget 3 stk. teglrør i gavlflader over garderoberum mod øst og over værelse mod vest - der er *ikke* udført tilsvarende i gavlflade vestgavl over opholdsstue - der er derfor en 'tagrumslomme' hvor der ikke opstår et luftskifte.
…
3 stk. teglrør i gavl efterkommer ikke BR82, kap. 7.7 kravene, til tilstrækkelig ventileringsareal.

Foreliggende oprindeligt Tegningsgrundlag angiver ikke konstruktions opbygning for loftsadskillelsen mod tagrum.
Ved måling på oprindelige tegninger er påtegnet indbygning af 125 mm mineralulds isoleringsadskillelse. Loftsflader skønnes efterfølgende at være efterisoleret.

Fugt forhold i tagværk/-rum

Der kan på spær- og lægtekonstruktioner samt på underside tagplader konstateres tydelige opfugtnings skjolder (skimmelvækst) og der kan tilsvarende med fugt-stikmåler konstateres uhensigtsmæssige opfugtninger til trædele;

Krydsfiner	*RF 19-24%*
Lægter	*RF I 7-20%*
Spær	*RF 15-17%*

Der må da gøres opmærksom på, at målinger er udført i marts måned - umiddelbart efter lang frost periode *(trædele har da været til dels frosttørret)*
Der må derfor i fugtige- og overgangsperioderne påregnes højere fugt indhold i de organiske trædele.
Ved længere varende opfugtninger over ca. 18%, vil der være forøget risiko for trænedbrydende skader samt skimmelvækst.
…
Opfugtningsforholdene er da mest tydelig på nordvendte tagflader - *problematikken omkring disse nordvendte tagflader er belyst i vedlagte BYG-ERFA Erfaringsblad 010922.*

Derudover kan der i områder konstateres tegn (skjolder) på fugt dryp og begyndende skimmelvækst på loftsisoleringsoverflader i tagrummet.
…
De konstaterede fugtforhold i tagrummet skønnes at skyldes fejl/ikke tilstrækkelig ventilering af tagrum!

Loftsadskillelse
Oprindeligt tegningsgrundlag anfører intet konstruktionsmæssigt omkring disse flader.

Der kan på stedet konstateres opsat profilbræddebeklædning, hvor der langs vægbegrænsninger er monteret en tilbagetrukket frisekant, udført i malet spånplade.

Bag profilbrædder er indbygget alukraft dampspærre - almindelig anvendt dampspærre - almindelig anvendt dampspærre materiale på opførelsestidspunkt.
…
Ved loftslemmen kan tillige konstateres, at den udførte dampspærre ikke er udført tætlukkende/-sluttende ved samlinger og el-gennemføringer.

Ud fra de konstaterede forhold, må det fastslås at dampspærren ikke er korrekt indbygget, og der mangler damptætning ved frisekanter og gennemføringer.

Dampspærren har derfor ikke den fornødne/tiltænkte evne til at holde rumfugt/vanddampe ned - væk fra tagrummet!

Aftræksinstallation
Der kan konstateres svigt i kondens isoleringen af kanaler i tagrum - risiko for kondens dannelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvilke forhold er dækket**
3.10
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under for-

udsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført 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:

Af tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K2, at dampspærren ved vestgavlen i opholdsstuen og ved lampestedet ved loftslemmen er fejlmonteret. Af bygningsgennemgangen foretaget af den af klagerne antagne bygningssagkyndige fremgår det, at han ud over de to angivne steder i tilstandsrapporten bl.a. har konstateret, at dampspærren ved skillevægge og loftslem er forkert monteret eller helt mangler, og at disse forhold medvirker til fugtgenerne på loftet. Endvidere er ventilationen utilstrækkelig.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det er usikkert, hvilket omfang fugtgenerne på loftet ville have haft, hvis klagerne havde udbedret de i tilstandsrapporten angivne forhold. Nævnet finder herefter, at klagerne ikke har bevist, at de konstaterede forhold, der ikke er anført i tilstandsrapporten, isoleret set har medført fugt- og skimmelsvampegener i loftsrummet i et omfang, der udgør skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann