**Ankenævnet for Forsikring**

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.798:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række anmeldte forhold ved tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb eller forhold, der er omfattet af ekstrasikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1949, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 15/4 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/10 2007. Der er ingen oplysninger heri af relevans for sagen.

Klageren anmeldte den 13/6 2008, at hun efter overtagelsen af ejendommen havde konstateret, at sælgeren havde tætnet taget med Rufakit. Vedlagt anmeldelsen var en redegørelse fra en rådgivende ingeniør, der havde besigtiget taget. Heraf fremgår bl.a.:

> "Køber har købt en nyrenoveret hus, hvor bl.a. taget var udskiftet med undertag ca. år 2001. Det renoverede tag var hovedårsagen til at køber valgte dette hus, da de derved ikke skulle bruge penge på vedligehold de næste ca. 50-70 år. Taget består af den mindre del over det oprindelige hus og en større del over tilbygningen.

2. 81.798

Tagsten er af fabrikat Dantegl type Gammel Dansk, kode 200082 118, lxb: 40,5x35 cm. Tagets areal 2x(19,3x4,9)=189,1 m2. Tagets hældning er ca. 30 grader.
Undertag fabrikat Interproof type B0014C-7A.
Rufakit anvendes ikke udvendigt på tage og formodes påført, da taget inkl undertag ikke er tæt. Olien fra Rufakit er suget ind i teglen og har medført misfarvninger af tegl og fedtpletter på undertaget.

Undertaget er lagt med overlæg på 50-100 mm, hvor producentens anvisning siger 200 mm. Herved kan vindtryk presse slagregn op igen overlægget, da vindtrykket (dynamisk tryk) er højere end den geometriske højdeforskel på overlægget.

Lægteafstanden er målt i stikprøver til hhv.: 33,6; 33,3; 33,6; 33,7; 34,2; 34,0 cm. De målte afstande ligger i intervallet 33,2-34,2 og med et gennemsnit på 33,7cm.

Ifølge producenten af Dantegl … er det en stor fejl at forsøge at anvende Rufakit udvendigt, da olien siger ind i teglen og medfører at teglstenen falder af i flager, der minder om frostskader.

Lægteafstanden skal teoretisk være 32,7 cm, dog accepteres 32,5-33,1 cm. Dvs de lagte lægter ligger med ca. 1 cm for stor afstand, hvilket gør teglen mere utæt da overlægget reduceres herved. Lægningsvejledningen for Interproof siger et overlæg på undertaget på 200 mm, dog 300 mm på de nederste 2 baner. Jeg måler overlæg på undertaget på typisk 9-10 cm (9-11 cm i den nye del og 15-16 cm i den gamle del af taget).
…
Taget er ikke oplagt korrekt og vurderes ikke som tæt.
Rufakit indeholdende 'flamingo kugler' må formodes at falde af inden ca. 2 år og løbe til faskine, der så tilstoppes og må derfor evt. opgraves.
Tegl er ødelagt af olien fra Rufakit og vil skalle af.
Lægter og dermed tegl er ikke oplagt korrekt.
Undertag er ikke oplagt korrekt og formodet ikke tæt ved slagregn.
Øvrige manglende rygningsbånd, vindbrædder, teglbindere samt krage til gasfyr."

Selskabet besigtigede ejendommen og afviste ved brev af 14/7 2008 at yde dækning. Klageren var utilfreds med dette, og selskabet foretog endnu en besigtigelse den 24/2 2009. I den forbindelse udarbejdede taksator en intern rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at undertaget er lagt med varierende overlæg. Iflg. ingeniøren skal det efter fabrikantens anvisning lægges med 20 cm overlæg. Det er ikke eftermålt overalt, men det skønnes at ligge mellem 10 og 15 cm. Der er på undertaget markeret nogle linjer, med ca. 5 cm afstand, der må antages at beskrive det overlæg undertagsdugen skal lægges med afhængig af taghældningen. I det aktuelle tilfælde er hældningen ca. 30°.

Jeg forespurgte ft. direkte, om der havde været skader, som kunne relateres til undertaget, hvilket hun svarede benægtende på. Der var heller ingen steder synlige tegn på at der havde været regnvand inde på tagkonstruktionen.

Jeg har fortalt, at forsikringsbetingelsernes skadekriterium ikke er opfyldt. Der er ingen skade og efter min vurdering heller ingen nærliggende risiko for skade som følge af forholdet.

3. 81.798

Det kunne konstateres, at undertaget tilsyneladende ikke er udført korrekt ved gennemføring af gasaftrækket, hvilket kan medføre skader, og som derfor bør rettes. Denne del af forholdet kan derfor dækkes. Ft. bør indhente tilbud på udførelse af en korrekt undertagsgennemføring og meddele os den. Jeg skønner at det koster ca. 3-4.000,-kr. ekskl. moms.

I forbindelse med denne besigtigelse, forelagde ft.s rådg ing. igen problemet med tagstenene, der er tætnet med Rufa kit. Han hævder at fabrikanten har fortalt ham, at det skader tagstenene, og kan medføre at de falder af i flager som var de frostsprængte.
Jeg har forespurgt fabrikanten af tagstenene ang. ovenstående, men det kan ikke bekræftes. Jeg har lovet ft. at hun får en kopi af mailen fra … til mig, dateret 06-01-2009 14:48. Den skal medsendes som et bilag til brevet fra Tryg.

Den rådg. ing. har også registreret at lægterne ligger med for stor afstand, men igen må det bemærkes, at det ikke har medført skader.

Det er også bemærket, at isoleringen ligger helt tæt ud mod undertaget, og således medfører at ventilationen i tagrummet er nedsat. Der kunne ved besigtigelsen måles 20-24 % fugt i tagrummets træværk, hvilket er lidt i overkanten og kan være et resultat af den nedsatte ventilation.
Dette bør også dækkes, og ft. skal have besked på at indhente tilbud på ændring af de yderste isoleringsmåtters placering. Jeg skønner at det kan udføres for maks. 10.000,-kr. ekskl. moms.

Bortset fra ovenstående, ser taget ud til at være udført korrekt. Undertaget er afsluttet mod et kipbræt, så ventilationen mellem undertaget og teglene er ok. Tagfoden ses også at være udført korrekt, idet det dog skal bemærkes, at taget ikke har været adskilt for at undersøge forholdet nærmere.

Endelig har ft.s rådgiver påpeget, at teglstensbindere ikke er anbragt på hvert 3. tegl, men derimod sidder i grupper. Igen har jeg på stedet afvist dette forhold, da det ikke har medført skade og da der efter min vurdering ikke er nærliggende risiko for skade. Taget har ligget siden 2001 og således 'overlevet' en orkan og flere store storme."

Klagerens rådgivende ingeniør rettede henvendelse til producenten af teglstene (Dantegl) med spørgsmål, om hvilken betydning anvendelsen af Rufakit havde for teglene. Af producentens svar, som klageren fremsendte til selskabet, fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemset det fremsendte materiale sammen med vor seniortekniker ... Du beder os kommentere følgende 2 punkter:

1. I hvilket omfang har teglet lidt væsentligt skade?
2. Skønnet restlevetid?

Ad. 1.
Teglets porøsitet kan medføre risiko for, at olien i rufakittet kan suges ind i teglet. Det betyder at levetiden for rufakittet vil kunne blive væsentlig reduceret ligesom det betyder at teglet kan blive misfarvet. Rufakit er udviklet og testet til betontagsten/overflader, da disse er mindre porøse end tegl.

Ad 2.

> Den tekniske levetid af teglet vurderes til ikke at blive påvirket af olien fra Rufakittet, derimod kan den æstetiske levetid blive påvirket pga. 'oliepletter'.
>
> Det er ikke muligt for os at kommentere om eventuelle misfarvninger rent faktisk stammer fra rufakit.
> Formålet med rufakittet er formodentligt at 'skjule' nogle uønskede for store afstande mellem hjørneafskæringer.
>
> Det er ganske klart, udfra de af dig oplyste lægteafstande, af lægtningen ikke er i overensstemmelse hverken med vor datablade eller tegl 36."

Selskabet meddelte ved brev af 11/6 2009 tilsagn om dækning for gennemføring af gasaftræk og isoleringens placering ved undertag, men afviste at dække yderligere.

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til selskabet ved mail af 14/2 2010, hvori hun oplyste, at der ikke var tale om oliepletter på undertaget, men at der derimod var konstateret skimmelsvamp, hvilket hun mente var en følge af, at sælger havde fuget taget med Rufakit og dermed nedsat luftcirkulationen i tagrummet. Selskabets taksator besigtigede tagrummet den 3/3 2010, hvor der blev konstateret synlig skimmelvækst på og ved undertaget. Efter selskabets opfattelse skyldtes dette isoleringsmåtternes placering og den forkert udførte gennemføring af gasaftræk. Klageren var uforstående heroverfor og bemærkede, at hun havde bedt et firma, der foretog isoleringsarbejde, om at fremkomme med et tilbud, men at ham der besigtigede taget ikke kunne konstatere, at der var fejl ved isoleringen. Selskabet sendte herefter mail af 17/4 2010. Heraf fremgår bl.a.:

> "Jeg vi I indledningsvis påpege, at vi ikke diagnosticeret misfarvningerne af undertaget som værende oliepletter Rufakitten. Vi har i brev af 14. juli 2008 oplyst, at undertaget indeholder en tjæreagtig væske der kan trænge ud og danne skjolder på når undertaget opvarmes.
>
> Det er rigtigt, at der ved taksator … i 2008 og 2009 kunne konstateres misfarvninger på undertaget, men der kunne ikke konstateres skimmelsvamp.
>
> Skimmelsvamp på undertaget er først visuelt konstateres ved … besigtigelse 3. marts 2010, altså mere end 2½ år efter vi har bedt dig indhente tilbud på etablering af yderligere ventilation af tagrummet.
>
> Det er korrekt, at taksator … ved besigtigelsen har bekræftet … vurdering om, at undertaget er udført korrekt.
>
> Det skal i forbindelse hermed nævnes, at der selv i vel ventilerede tagrum kan forekomme perioder med forhøjet fugtighed i tagkonstruktioner som følge af vejrlig, herunder påvirkning fra den generelle luftfugtighed. I disse perioder kan vækstbetingelserne for skimmelsvamp

være tilstede og af samme årsag er forekomst af skimmelsvamp almindelig forekommende i tagkonstruktioner.

På din tagkonstruktion har der imidlertid kunnet konstateres et forhøjet luftfugtighed også selv om ventilationen opfylder gældende krav. Det er derfor vores opfattelse, at ventilationen i tagkonstruktionen bør øges, hvilket vi har givet dækningstilsagn til.

En konkret vurdering på stedet må afgøre, hvordan det kan ske, uden udskiftning af tagbelægningen. Det kunne være, ved at der etableres ventilationsspalte mellem isolering og undertag ved udhæng/tagfod, etablering af et passende antal ventilationskanaler ved udhæng/tagfod, isætning af et passende antal ventilationshætter i tagfladen, isætning af et passende antal ventilationsriste i gavle eller en kombination af flere af forannævnte muligheder.

Det skal også bemærkes, at skimmelvækst på undertaget ikke påvirker indeklimaet i boligen.

Vi fastholder derfor vores standpunkt i sagen og afventer modtagelsen af specificeret tilbud på etablering af yderligere ventilation i tagrummet."

Den 17/6 og den 5/7 2010 foretog Tryg Byggeteknik besigtigelse af ejendommen og udtog skimmelsvampeprøver fra undertaget, etageadskillelsen samt beboelsen. Af den skimmelsvamperapport, der blev udarbejdet i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Skadeårsag/konklusioner**

…

Diffusionsåbne undertage lader indefra kommende vanddamp trænge igennem konstruktionen og videre ud på den udvendige side af undertaget. Derefter fjernes fugten ved effektiv ventilation mellem tagdækningen og undertaget.

Denne effekt er her øjensynligt nedsat, idet tagstenene er fuget til med Rufakit. Men forholdet er dog ikke nævneværdigt anderledes, set i forhold til tagbelægninger der er understrøget med ex. Mørtel.

…

- Det er vores vurdering, at de konstaterede skimmelsvampeangreb på dette undertag, visuelt er kraftigere end hvad der normalt ses på undertage.

- Antallet af konstaterede sporedannende kolonier i dette tagrum, er ganske normalt og afviger ikke fra andre ventilerede tagrum.

- Sammensætningen af skimmelsvampetyper i tagrummet, afviger heller ikke fra hvad der normalt ses i ventilerede tagrum.

...

Skimmelsvampene nedbryder ikke spær og undertage eller lignende. De skimmelsvampesporer der er konstateret, både i beboelsen og i tagrummet, er alle af udefra og naturligt forekommende arter. Derfor er der således efter vores vurdering, heller ikke sundhedsmæssige gener forbundet med dette angreb.

Sporene er luftbårne og vil med tyngdeloven hellere falde ned og lægge sig på en vandret flade, end at sætte sig på undersiden af undertaget. Derfor ville en sporetælling sandsynligvis afstedkomme, et langt højere antal levedygtige skimmelsvampesporer på vandrette over-

flader som oversiden af gitterspærene og f.eks. oversiden af isoleringslaget, end der er fundet på undersiden af undertaget.

Med baggrund i de analyserede støvprøver fra beboelsen sammenholdt med de øvrige analyser er der ikke noget der tyder på, at sporerne fra tagrummet og etageadskillelsen finder vej ned til beboelsen.

Årsagen til at skimmelsvampeangrebene på dette undertag, har udviklet sig kraftigere end normalt, må tillægges den utilstrækkelige ventilation i tagrummet idet fundamentet for vækst - altså fugt / kondens netop er tilstede i visse perioder.

Isoleringen er som tidligere nævnt ført helt ud i tagudhængene, og derfor ventileres tagrummet kun på langs af huset gennem gavlene, hvilket tilsyneladende ikke er tilstrækkeligt.

Dernæst bliver oversiden af undertaget nok teoretisk ventileret i udhængene, og delvist i kippen. Men på grund af fugningen af taget, er ventilationen på oversiden tilsyneladende heller ikke tilstrækkelig.

Ifølge flere saneringsfirmaer er det muligt, at afrense undertage for skimmelsvampeangreb. Det er imidlertid vores vurdering, at angrebet godt kan blive siddende. Argumentationen for at afrense undertaget, skal derfor kun gøres af visuelle hensyn.

Forekomsten af skimmelsvampe kan delvist reguleres ved, at etablere tilstrækkelig ventilation. Men helt at undgå skimmelsvampe i tagrum, kan ikke lade sig gøre.

Normalt er der overtryk i beboelsen i forhold til tagrum. Derfor vil der oftest være en luftstrøm fra beboelsen til tagrummet. Der kan *måske,* og i visse situationer, teoretisk være en luftstrøm fra tagrummet til indeluften, som kan medbringe skimmelsvampesporer. Men dette er efter vores vurdering ikke anderledes, sammenlignet med hvad der normalt kommer ind gennem døre og vinduer.

**Skadeudbedring**
Vi gør opmærksom på, at udbedringsvejledningen er vores skøn over, hvad der er nødvendigt at gøre for at fjerne risikoen for, at fugt og skimmelsvampe vil kunne udgøre et indeklimaproblem. Vi har således ikke taget stilling til, hvorvidt den foreslåede udbedring er dækket af forsikringen.

Skadeudbedringen skal bestå i, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen ændres så de lever op til gældende krav, og minimum svarende til opførelsestidspunktet. Isoleringsmaterialet helt ude i tagudhængene skal fjernes, og der kan eventuelt afsluttes med en vindspærre således, at isoleringen friholdes fra undertaget.

Dernæst skal alle revner og sprækker indvendigt på lofterne tætnes - herunder skal diverse rørgennemføringer og halogen spots i lofterne slutte tæt til lofterne.

På grund af de specifikke forhold kan det overvejes, om der ydermere skal monteres ventiler i undertaget til supplerende udluftning af det 'kolde' loftsrum."

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 22/12 2011.

Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

7. 81.798

Vi køber et hus med en fin tilstandsrapport, uden bemærkninger til taget!
Før vi skriver under på slutseddel gennemgår vi huset med bygningssagkyndig, igen uden bemærkning til taget. Vi ser huset dec. 2007 - undertaget er fint og hvidt
Ved overdragelse d. 18/4-2008 ser vi allerede dagen efter at alle tegl er overfuget med Rufakit. På hele tagfladen. Vi kontakter ejendomsmægleren - som forklarer os at sælger har gjort det for at gøre taget bedre. Vi anmelder forholdet til Tryg ejerskifte, og i løbet af sommeren udvikles der pletter på hele undertaget. Som det fremgår af bilagsmateriale menes dette af Tryg at være oliepletter, senere får vi ved at indsende prøve til Teknologisk Institut konstateret skimmelsvamp,- desværre i massiv grad.
Konklusion er ifl. vores undersøgelser med tagekspertise at taget er lægtet med for stor afstand,- derfor ligger teglene for løst,- med risiko for indtrængning af nedbør. Vi fastholder og mener at der er en konstateret konstruktionsfejl på taget.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi står med et hus, der i nuværende tilstand er usælgeligt. Det mener vi, vi har gjort alt for at sikre os imod. Vi ønsker at huset bliver bragt i den tilstand som det var i tilstandsrapporten, - der var grundlaget for vores køb. Vi ønsker at opnå at forsikringsselskabet anerkender at der er tale om en konstruktionsfejl, - lægteafstanden for stor, - og derfor for stor afstand imellem tegl iflg produktdatablad og vejledning fra normer."

Selskabet fastholder i brev af 23/1 2012 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 15. april 2008, og anmelder den 13. juni samme år, at der er påført Rufakit i samlingerne ved teglstenene på taget.

Denne påførelse skulle være sket efter udarbejdelse af tilstandsrapporten; men inden vores kundes overtagelse af ejendommen.

Endvidere anmelder kunden at lægteafstanden er for stor i forhold til anvisningerne, samt at der ikke skulle være tilstrækkelig overlæg på undertaget i forhold til anvisningerne. Kunden har endelig konstateret skjolder på undertaget, hvilket efter kundens opfattelse skulle være skimmelsvamp.

Vi besigtiger forholdene og kan konstatere, at der ikke er sket en skade på grund af de anførte forhold, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af forholdene.

Kundens rådgiver har foretaget stikprøvemålinger af lægteafstanden og derved målt afstanden 6 steder til henholdsvis 33.6 cm. 33,3 cm., 33,6 cm. 33,7 cm. 34,2 cm. og 34 cm. givende et cirka gennemsnit på 33,7 cm.

Teoretisk burde lægteafstanden være 32,7 cm; dog accepteres 32,5 - 33,1 cm., hvilket gør, at den forøgede lægteafstand er minimal i forhold til anvisningerne.

Forholdet omkring lægteafstanden har ikke medført skade på bygningen, eller større fugtindtrængning end, hvad der vil blive opsamlet af undertaget, og derfor udgør forholdet efter vores opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende undertaget skønnende vi, ved vores besigtigelse, at overlægget ligger et sted mellem 10-15 cm. Der er på undertaget linjer, der markerer overlægget, alt efter hvor stor

hældningen er på taget, og taghældningen på det konkrete sag er ca. 30 grader, hvorfor overlægget ikke behøver, at være så stort, som ved lavere hældning på taget.

Direkte adspurgt i forbindelse med besigtigelsen oplyste vores kunde, at der ikke var konstateret skader på grund af det angivne mindre overlæg på undertaget.

De mørke aftegninger på undertaget vurderes at kunne være tjæreagtig væske fra undertaget, der kan trænge ud og lave sådanne aftegninger.

Vi fandt således ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller med andre ord, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I forbindelse med behandlingen af sagen har vi haft rettet henvendelse til producenten af teglstenene og der fået oplyst, at godt nok er rufakit ikke egnet til udvendig påførelse af teglstenene; men det har ikke betydning for teglstenenes levetid. Rufakit vil med tiden smuldre bort, og eventuelle aftegninger på teglstenene vil derefter forsvinde.

Der er ikke i forbindelse med vores besigtigelser konstateret vandindtrængning på grund af anvendelse af rufakit eller på grund af lægteafstanden eller undertagets placering.

Der er dog i forbindelse med vores besigtigelser konstateret lettere opfugtning i tagrummet, hvilket efter vores opfattelse skyldes forkert etableret gasaftræk samt placeringen af isolering, der hindre ventilation i loftsrummet.

Netop derfor har vi accepteret disse to dele af forholdet som værende dækning på ejerskifteforsikringen.

Ejendommen har været besigtiget gentagne gange, herunder også af Tryg Byggeteknik, idet vores kunde har været af den opfattelse, at der er skimmel i ejendommen.

Af rapporten fra Tryg Byggeteknik fremgår det blandt andet, at der ikke er konstateret skimmel, der overstiger, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade; men det forudsætter, at angrebet er så massivt, at ejendommen er ubeboelig, samt at angrebet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder især, at der ikke er konstateret større mængde skimmelsvamp i ejendommen, end det der er i naturen, finder vi det ikke dokumenteret, at ejendommen skulle være ubeboelig grundet skimmelsvampeangrebet.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der ved overtagelsen af ejendommen var så skimmelsvamp i større mængde, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendommen af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Spørgsmålet er herefter, om den minimale skimmelsvamp, der er konstateret, er forårsaget af tætningen med rufakit.

Henset til, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i større mængde, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfælde.

Tryg Byggeteknik fastslår i sin rapport, at forholdet ikke er nævneværdigt anderledes, set i forhold til tagbelægning der er understrøget med f.eks. mørtel.

Det er således fortsat vores opfattelse, at når gasudtrækket etableres korrekt, og når der øges ventilation i tagrummet, vil en eventuel opfugtning af loftsrummet minimeres, og forudsætningerne for skimmel i nævneværdig mængde vil fjernes.

Alt i alt er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der skulle være tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftale- lovens § 22 er det vores kunde, der skal dokumentere, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi finder som nævnt ikke, at dette er dokumenteret, snarere tværtimod, da vi ved vores besigtigelser ikke har kunnet konstatere, at forholdene opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

At afstanden mellem taglægterne, samt størrelsen af overlæggene på undertaget, ikke er som foreskrevet i anvisningerne, er i sig selv ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet vi henviser til betingelsernes pkt. 4.2.

I henhold til denne betingelse er det en forudsætning for dækning af ulovlige forhold, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Det er vores opfattelse, at lægteafstanden og overlæggene på undertaget ikke opfylder denne definition, kan tilbyde dækning i sagen."

Klageren er i brev af 16/2 2012 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**Bemærk**

10. 81.798

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller å lignende måde får rådighed over ejendommen.

**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

…

**4.2**

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget.

Nævnet udtaler:

Forholdene vedrørende lægteafstand og overlæg på undertaget ses ikke at have medført skader og nedsætter efter nævnets opfattelse ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom det heller ikke indebærer en nærliggende risiko herfor.

Nævnet må lægge til grund, at anvendelsen af Rufakit i et vist omfang er medvirkende årsag til, at ventilationen i tagrummet er nedsat. Selskabet har dog anerkendt at yde dækning til etablering af yderligere ventilation, hvilket må antages at nedbringe forekomsten af skimmelsvamp. Henset hertil og efter oplysningerne fra producenten af teglene om, at Rufakitten ikke nedsætter teglenes levetid, men alene har udseendemæssig betydning, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor.

Nævnet finder endvidere, at forekomsten af skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en skade, eller at klageren har godtgjort, at der i øvrigt er forhold ved tagkonstruktionen, der opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

11. 81.798

På denne baggrund kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson