737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.181:

xxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde erstatning for manglende dampspærre.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren oplyser, at han overtog ejendommen den 15/7 2004, og i forbindelse med renovering af et værelse konstaterede han, at der manglede dampspærre. Videre hedder det i klageskrivelsen til nævnet:

> "I tilstandsrapport udarbejdet den 26/3 2004 af arkitektfirmaet C.M.-P. ApS - se bilag - er der intet nævnt om, at der i ejendommen ikke er dampspærre i loftet. Dette kunne meget let konstateres ved at stikke en hånd ned i isoleringen ved et af loftspærrerne, idet der **ikke** skal foretages konstruktive indgreb for at konstatere dette.
>
> Dette gav TRYGs taksator mig ret i.
>
> Ejendommen er bygget i 1965 og isoleringen i loftet var fra begyndelsen 100 mm Rockwool.

I 1975 er ejendommen efterisoleret og forsynet med yderligere 100 mm glasuld. Ved denne efterisolering er bygningsreglementet ikke overholdt. Kravet ved 200 mm isolering var, at huset skulle være forsynet med dampspærre i loftet.

Den tidligere ejer var ikke bekendt med, at der ikke var dampspærre.

Ifølge de originale bygningstegninger er det tilsyneladende angivet, at der skal være pudsede lofter i hele huset, men der er opsat gipslofter. Bygningens isolering og spærkonstruktion er formentlig baseret på pudsede lofter. Dette kan være årsag til, at der i sin tid ikke er oplagt dampspærre, hvilket er en omgåelse af bygningsreglementet.

TRYG anfører i skrivelse af 15/12 2004, at det ikke var nødvendigt med dampspærre, da man tidligere byggede huse med pudsede lofter Dette har ikke relation til min ejendom, da denne altid har været forsynet med gipslofter, hvorfor denne begrundelse er irrelevant.

Samtidig kan oplyses at ejendommen i løbet af 1990erne har fået monteret nye tætte termovinduer (uden spalteventiler) i hele huset, og i den forbindelse er der ikke installeret ventilationskanaler, hvilket kræves ifølge bygningsregulativet. Den tidligere ejer har ved forespørgsel oplyst, at der til tider er konstateret fugt ved forskellige vinduer, og dette betyder, at der trænger fugt op gennem sprækkerne i loftet. Se bilag 'Indeklima-Udluftning af boligen'.

TRYG påstår i brev af 15/12 2004, at damptrykket ved indflytning af en børnefamilie ikke vil stige. Dette er ikke korrekt. Til orientering kan oplyses, at det ældre ægtepar der boede i ejendommen havde et meget lille vandforbrug på årligt 61 m^3 (2003), 65 m^3 (2002) og 72 m^3 (2001) - se bilag - og i henhold til vandværksstatistikken udgivet af Danske Vandværkers Forening har en gennemsnitlig børnefamilie med 2 voksne og 2 børn et gennemsnitligt vandforbrug på 200 m^3 om året - se bilag -. Dette store vandforbrug skyldes badning, tøjvask, opvask og rengøring. Disse aktiviteter giver et

forøget damptryk inden døre. TRYG anfører, at damptrykket ikke vil stige, men denne påstand er ikke korrekt, da damptrykket som nævnt foran vil stige ganske væsentligt, som følge af, at vandforbruget stiger til ca. det tredobbelte.

Nar dette større damptryk stiger op gennem revner mellem loftspladerne og langs sammenføjninger mellem loft og murvæg vil det være meget sandsynligt, at vanddampene fortsættes i isoleringen, som bliver fugtig/våd, og derved gør træet i tagkonstruktionen vådt med **nærliggende risiko** for, at svamp-/rådangreb kan opstå.

Som bilag vedlægges foto (A-H)
A) Viser at der ikke er dampspærre da loftspladerne blev fjernet.
B-E) Af billederne fremgår det tydeligt, at der er revner mellem loftsplader og mur samt mellem loftspladerne, hvor damp kan trænge op i isoleringen. Her kan dampen p.gr.a. temperaturforskellen fortættes og gøre såvel isolering som træværk vådt med risiko for fugt- og svampeskader
E-H) På billederne ses, at damp og fugt har været trængt op gennem loftet og har medført misfarvning af forskallingsbrædderne. Hvis damptrykket havde været større i huset, ville der formentlig have været opstået skader.

Som dokumentation herfor har jeg ladet foretage en besigtigelse og undersøgelse af ejendommen af det rådgivende ingeniørfirma O. Af redegørelsen fremgår det, at uden dampspærre vil der med stor sandsynlighed være tale om ansamlinger af frit vand, som næppe kan bortventileres, hvilket utvivlsomt efterhånden vil medføre en ødelæggelse af træværket.

Ingeniørfirmaet har overfor mig oplyst, at uden dampspærre kan loftspærrerne komme til at virke som kuldebroer og dermed 'fugtsamlere'.

TRYG oplyser, at den manglende dampspærre ikke har medført klausuler (begrænsninger) i min villaforsikring i selskabet. Dette er korrekt, men var det fordi man ikke kendte til forholdene? I denne polices forsikringsbetingelser - se bilag - står bl.a., at forsikringen ikke dækker skade, der kan henføres til udførselsfejl og fejlkon-

struktion, og det vil selskabet måske påberåbe sig ved en evt. skade. Ved evt. salg af ejendommen eller overførsel af villaforsikringen til andet selskab, er der nærliggende risiko for, at forsikringen ikke kan tegnes på nuværende vilkår."

Selskabet har ved skrivelse af 1/4 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Sagsfremstilling**

…

Ejendommen blev besigtiget den 11. november 2004 af vores bygningstaksator E.A.

På baggrund af taksatorrapporten meddelte vi vores forsikringstager ved brev af 22. november 2004, at forholdet vedrørende manglende dampspærre ikke kunne anerkendes som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

…

Argumentation

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen blev denne fremvist og inspiceret fra stueplan og fra spidsloft.

Ejendommen er opført i 1965. Tagkonstruktionen er et sadeltag, som er opbygget af en gitterspærkonstruktion, hvor tagdækningen oprindeligt var eternitskifterplader. I ca. 1990 er der lagt nyt Planja-tag oven på de oprindelige eternitskifterplader. Der er foretaget efterisolering i 1975, hvorfor isoleringen nu er 200 mm. Lofterne i stue, 2 værelser og entre, består af 40x60 cm gipsfliser med en malet overflade, sømmet op på spredt forskalling. Der er ingen dampspærre.

Lofterne i køkken, bad, wc og bryggers er pudslofter. I hjørneværelse overfor bryggers var gipsfliseloftet nedtaget, idet vores forsikringstager ønskede en anden loftsbeklædning. Ved denne nedtagning blev det opdaget, at der ikke er indbygget et dampspærre.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at samtlige lofter fremtræder flotte og fine og uden tegn på skader overhovedet.

Det er selskabets vurdering, at det konstaterede forhold vedrørende manglende dampspærre ikke udgør en skade eller nærliggende risiko herfor, jfr. vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, som citeret ovenfor.

Etablering af dampspærre er ikke et specifikt krav i henhold til bygningslovgivningen i forbindelse med efterisoleringen i 1975. Derimod gælder der et funktionskrav, hvorefter der ikke må kunne opstå skadelig kondensation, et krav der må antages at være opfyldt, idet konstruktionen uden tilstedeværelsen af en dampspærre har bestået siden 1975, uden at dette har påført ejendommen skader i den forbindelse. Det bemærkes, at tagkonstruktionen er et sadeltag, hvilket betyder, at der er et velventileret tagrum.

Vores forsikringstager gør gældende, at husets nuværende antal beboere vil medføre, at damptrykket vil stige, og at der som følge heraf vil opstå nærliggende risiko for skader. Vi kan ikke tilslutte os denne betragtning, idet der ikke er årsagssammenhæng mellem damptrykket og antallet af personer, der beboer ejendommen. Derimod vil luftfugtigheden normalt stige, når antallet af beboere øges, men dette kræver blot, at der naturligvis skal foretages sædvanlig udluftning i forbindelse med dagligdagens aktiviteter.

Det skal oplyses, at det pågældende forhold ikke har medført klausuler (begrænsninger) på forsikringstagers villaforsikring i selskabet.

Vi mener på baggrund af ovenstående ikke, at det er godtgjort, at bygningens værdi er nedsat nævneværdigt som følge af forholdet.

Til støtte for vores opfattelse af sagen henvises endelig til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 60.333. I denne sag var ankenævnet enig med selskabet i, at et forhold vedrørende manglende dampspærre ikke opfyldte skadedefinitionen.

Vi skal således fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren er ikke enig med selskabet i, at lofterne fremtræder flotte og fine, og henviser i den forbindelse til fremsendte billeder. Videre hedder det i klagerens skrivelse dateret den 17/4 2005 til nævnet:

"TRYG nævner, at det ikke er et specifikt krav i bygningslovgivningen, at der skal være dampspærre men nævner kun, at der gælder et funktionskrav om, at der ikke må kunne opstå skadelig kondens. I henhold til den fremsendte redegørelse fra ingeniørfirmaet O. dokumenteres at et sådant funktionskrav ikke overholdes. Dette i særlig grad når beboerantallet og vandforbruget stiger, se punkt 4). I øvrigt er jeg ikke enig i TRYGs betragtning om at det kun er et funktionskrav, idet jeg mener, at der er en overtrædelse af gældende bygningsreglement, når der ikke er dampspærre.

TRYG nævner, at antal beboere og damptryk ikke hænger sammen, men siger kun at luftfugtigheden stiger med antal beboere. Dette er en udokumenteret påstand TRYG kommer med. Bilag A til dette brev viser, at der er en fysisk sammenhæng mellem luftfugtighed og damptryk, heraf følger sammenhængen mellem antal beboere og damptryk. Figuren i bilaget modbeviser dermed klart TRYG's påstand om, at denne sammenhæng ikke eksisterer. Det er derfor indlysende, at når vandforbruget stiger fra ca. 65 m^3 til ca. 200 m^3 vil der komme et øget damptryk, idet der kommer mere fugtighed i huset (f.eks. ved rengøring, tøjvask m.m.). To ældre personer contra en børnefamilie giver et helt andet indeklima. Det kræver en kraftig udluftning, og denne kan ikke foretages kontinuerligt, idet de nye beboere er udearbejdende, og da ingen af vinduerne eller døre er forsynet med spalteventiler eller anden form for passiv udluftning.

Tryg nævner, at bygningen har bestået uden der er blevet påført skader. En sådan påstand kræver en grundig gennemgang af et ingeniørfirma med bl.a. gennemgang af gitterspærene, temperaturmåling af tagkonstruktionen til analyse af kuldebroer m.v. Disse målinger kan sammen med beregninger, erfaring og den givne tagkonstruktion (i dette tilfælde et sadeltag) danne grundlag for en udtalelse om, at huset i dag består uden påført skade. En sådan grundig analyse har TRYG ikke foretaget, hvorfor det er en udokumenteret og ubegrundet påstand TRYG kommer med. Dette

specielt når forsikringstageren netop har bekostet en analyse af fugtforholdene i tagkonstruktionen, der sagligt dokumenterer, at der efter al sandsynlighed vil ske en opfugtning af trækonstruktionen, som heraf utvivlsomt vil blive ødelagt. TRYG har kun meget overfladisk besigtiget bygningen (jeg var selv til stede ved O. og TRYG's besigtigelse) hvilket klart underbygges af, at TRYG hævder at loftsbeklædning er hel og fin på trods af, at der flere steder er revner direkte op til forskallingsbrædder og isolering (se foto B til E i tidligere indsendte materiale).

…

Der henvises til Ankenævnets kendelse nr. 684/3 i sag nr. 60.333. Denne mener jeg ikke er relevant i denne sag, da der er tale om ydervægge og gulv. I denne sag er der tale om dampspærre i loft, og da alle vanddampe stiger til vejrs og samler sig under loftet, hvor de trænger igennem, de dokumenterede, revner og sprækker og op i træværk samt isolering, er problemstillingen en helt anden.

Til støtte for min opfattelse af sagen henvises til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 56.720 punkt 7-8 … I denne sag var ankenævnet enig i, at den manglende dampspærre udgør en dækningsberettiget skade. Ejendommens loft er efterisoleret omkring 1975 til 200 mm rockwool/glasuld, og derfor må jeg som køber antage jfr. ankenævnskendelse 56.720, at der er dampspærre i loftet, således at bygningsreglementet er overholdt, hvorefter der mellem tagkonstruktion af træ og opvarmede rum anbringes dampspærre, idet der ikke er gjort bemærkninger i tilstandsrapporten herom. Derfor bør sagen være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren anslår, at den manglende dampspærre har medført en værdiforringelse af ejendommen på 100.000 kr.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 16/6 2005 til nævnet anført:

"For så vidt angår pkt. 1 og 2, skal vi fastholde, at der ved vores taksators besigtigelse af ejendommens lofter ikke kunne konstateres forhold der afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Der kunne således ikke konstateres skader, men naturligvis revner i sammenføjningerne mellem pladerne. Dette er ganske sædvanligt henset til ejendommens alder.

For så vidt angår pkt. 3 og 4, henvises i det hele til vores skrivelse af 1. april 2005, idet vi således ikke har yderligere bemærkninger hertil. Blot skal det præciseres, at sædvanlig udluftning i forbindelse med dagens aktiviteter er en nødvendighed, og etablering af ventilationsspalter eller lignende vil være at betragte som en forbedring af ejendommen, hvilket ikke er et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår pkt. 5 må vi fastholde, at der ved vores taksators besigtigelse ikke er konstateret skader på ejendommen som følge af den manglende dampspærre, ligesom der ikke i forbindelse med sagens behandling er fremlagt dokumentation herfor. Såfremt vores forsikringstager er af en anden opfattelse, påhviler det ifølge ankenævnspraksis vores forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Vores forsikringstager anfører under punkt 6, at tilstandsrapporten indeholder en fejl, idet forholdet vedrørende den manglende dampspærre ikke er nævnt. Dette spørgsmål er ikke afgørende i relation til en eventuel dækning under ejerskifteforsikringen, når ejerskifteforsikringens skadedefinition i øvrigt ikke findes opfyldt. Spørgsmålet om, hvorvidt der er begået fejl af den bygningssagkyndige i forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse, kan afklares ved Ankenævnet for Huseftersyn.

Vi skal fastholde, at Ankenævnskendelse nr. 60.333 er relevant i nærværende sammenhæng, idet det i vurderingen af, hvorvidt en manglende dampspærre udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, ikke har betydning, hvorvidt der er tale om loft eller om ydervægge og gulv. I den pågældende sag havde forholdet vedrørende den manglende dampspærre på tilsvarende vis ikke manifesteret sig i fugt, kondens eller andre fysiske problemer, hvorfor der ikke fandtes at foreligge en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår den af forsikringstager citerede kendelse nr. 56.720, havde forholdene ved køkkengulvet, herunder den manglende dampspærre, manifesteret sig i et

fugtskadet køkkengulv, hvilket antages at have haft en væsentlig betydning for nævnets vurdering af sagen."

Klageren har anført, at selskabet er fremkommet med divergerende oplysninger omkring ejendommens lofter, idet selskabet har anført, at "samtlige lofter fremtræder flotte og fine og uden tegn på skade overhovedet". Efterfølgende har selskabet anført, at "der er revner i sammenføjningerne mellem pladerne". Det er efter klagerens opfattelse udtryk for, at selskabet ikke er klar over de reelle forhold. Dernæst har klageren anført, at selskabet for så vidt angår spalteventilerne må have misforstået sagen, idet han aldrig har anmodet om, at selskabet skulle betale for etablering af spalteventiler. Videre hedder det i skrivelse af 16/7 2005 til nævnet:

"Eftersom jeg under punkt 5 tydeligt har klargjort, at ejerskifteforsikringens skadesdefinition er opfyldt, er spørgsmålet om fejlen i tilstandsrapporten (manglende dampspærre ej nævnt), under punkt 6 i høj grad afgørende i relation til en dækning under ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen er netop tegnet på grundlag af den udarbejdede tilstandsrapport, og sagen må derfor bedømmes ud fra det foreliggende materiale, og det er ikke min opfattelse at TRYG kan skyde sagen fra sig på denne måde.

Med hensyn til TRYGs henvisning til ankenævnskendelse nr. 60.333, må jeg fastholde, at denne ikke er relevant i denne sag på grund af følgende argumentation:

- I ankenævnssag nr. 60.333 er der tale om manglende dampspærre i et hus, som byggeteknisk står uforandret i forhold til dengang det blev opført med hensyn til mængde og placering af isolering i vægge og gulve. I nærværende sag er der foretaget en kraftig efterisolering fra 100 mm til 200 mm på loftet, hvorfor de konstruktionsmæssige overvejelser, som oprindelig lå til grund for husets konstruktion, ikke længere er opfyldt, samtidig med at bygningsreglementet ikke er overholdt.
- I ankenævnskendelse nr. 60.333 er der tale om dampspærre i ydervægge og gulv, for hvilke der gælder helt andre fysiske forhold, end når der - som i nærværende sags tilfælde - er tale om dampspærre i lofter. Gulv og ydervægge er ikke udsat for samme voldsomme damppåvirkning som lofter, da vanddamp som be-

kendt stiger opad, og ikke ned. At damp stiger op vil betyde, at denne vil lægge sig under loftet og trænge op gennem loftet, bl.a. gennem de påviste revner og sprækker i loftet, og op i tagkonstruktionen af træ, og føre til skade, når vanddampene fortættes i tagkonstruktionen jfr. O.'s redegørelse.

- I ankenævnskendelse nr. 60.333 er der netop **ikke** påvist nogen nærværende risiko for skade, hvorimod det modsatte gør sig gældende for nærværende sags vedkommende (O.'s beregninger er udført af en specialist i bygningsfugt).
- I ankenævnskendelse nr. 60.333 er der **kun** 50 og 100 mm isolering, modsat de 200 mm isolering i mit hus, hvorfor de to sager på ingen måde byggefysisk kan sammenlignes. Dette er en meget vigtig forskel, idet de termodynamiske forhold i en isolering på 50, 100 og 200 mm og i loft kontra vægge/gulv er vidt forskellige.

Jævnfør ovennævnte argumenter må jeg vedholde, at TRYGs sammenlignings-grundlag for nærværende sag med ankenævnskendelse nr. 60.333 ikke er til stede, hvorfor jeg igen må afvise, at de to sager kan sammenlignes.

Ang. ankenævnskendelse nr. 56.720 **antager** TRYG - uden at vide det - at nævnet tillagde den påviste fugtskade stor betydning for afgørelsen. Såfremt denne antagelse er korrekt, må det antages, at det ville være nævnt i kendelsen - **hvilket det ikke er**. Mere sandsynligt er at antage, at nævnet mente, at ejerskifteforsikringens skadesdefinition var opfyldt, hvorfor kendelsen faldt ud til forsikringstagers fordel. Det samme gør sig gældende for nærværende sags forhold, hvor ejerskifteforsikringens skadesdefinition **er** opfyldt.

Af ankenævnskendelse nr. 56.720 fremgår det endvidere, at der er foretaget en renovering i 1991/92, og at nævnet finder, at forsikringstageren havde grund til at antage, at der var udlagt dampspærre. Nævnet finder derfor, at den manglende dampspærre udgør en dækningsberettiget skade. I mit tilfælde er der foretaget en efterisolering af ejendommen omkring 1975, og på dette tidspunkt krævede bygningsreglementet, at der blev etableret dampspærre, når isoleringen blev ændret til 200 mm. Derfor har jeg som køber grund til at antage - ligesom i ankenævnskendelse nr. 56.720 - at der var udlagt dampspærre i loftet, hvorfor jeg mener, at der er tale om et

dækningsberettiget forhold. Derfor må jeg fastholde, at denne sag er at sidestille med nærværende sag, hvilket TRYG ikke har modbevist."

Af rapport dateret den 24/1 2005 udfærdiget af rådgivende ingeniørfirma O. hedder det bl.a.:

"Udfra de foreliggende simuleringsresultater må vi konkludere, at der vil forekomme mere fugt i loftskonstruktionen, når der ikke er dampspærre indbygget. Fugtindholdet i isoleringens overside er tæt på 0 kg/m^2 med dampspærre, mens fugtindholdet er væsentligt forhøjet i en 3 måneders periode med et max på ca. 0,35 kg/m^2. Der vil efter al sandsynlighed være tale om ansamlinger af frit vand på isoleringens overside og det er tvivlsomt om dette kan bortventileres/udtørres, uden at der trænger noget ind i trækonstruktionen. En opfugtet trækonstruktion vil utvivlsomt blive ødelagt med tiden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke sandsynliggjort, at der er nogen nærliggende risiko for skade. Da nævnet endvidere har bemærket sig, at det pågældende forhold ikke har medført klausuler på klagerens husejerforsikring i samme selskab, finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at bygningens værdi er nedsat nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann