855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.569:

xxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mangelfuld ventilation, brudt dampspærre og skimmelsvampeangreb på loftet af den forsikrede ejendom.

Selskabet har som begrundelse for at afvise at yde forsikringsdækning bl.a. henvist til, at der er tale om forhold opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/1 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2005. Der fremgår ikke oplysninger af relevans for sagen i tilstandsrapporten.

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Jeg skulle hente en kasse, der var placeret i skunken ved vores indflytning i huset. Jeg konstaterede, at der var fugt over dampspærren og sorte pletter på undertaget.
> Jeg kontaktede derfor en tømrer. Han oplyste, at der ikke er ventilation mellem isoleringen og undertaget og at det er årsagen til problemet.
> Jeg anmeldte derfor sagen til Dansk Boligforsikring.
> Jeg fik også … [rådgivende ingeniørfirma] til at se på sagen - se vedlagte.
> … [rådgivende ingeniørfirma] kunne konstatere, at der var tale om skimmelsvamp som følge af mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen samt manglende og defekt dampspærre.
> Kopi af … [rådgivende ingeniørfirma] undersøgelse gav jeg til Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikrings 2 besigtigelseskonsulenter var enige i, at årsagen til problemerne er manglende ventilation mellem isoleringen og undertaget.
Jeg forstår derfor ikke, at Dansk Boligforsikring ikke vil dække udgifterne.
Jeg har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som skulle dække sådanne situationer herunder lovliggørelse af bygningsindretninger inden for en periode af 10 år.
Jeg er også forundret over Dansk Boligforsikrings holdning til, at det konstaterede skimmelangreb ikke betyder en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed.
Jeg kan ikke sælge huset på grund af situationen, og mindst 1. salen må ikke anvendes på grund af sundhedsfaren.
At der skal være ventilation mellem undertaget og isoleringen er vel et kendt forhold også for år tilbage.
Dansk Boligforsikring oplyser, at ejerskifteforsikringen kun dækker forhold som var tilstede på overtagelsestidspunktet.
Den manglende ventilation mellem undertaget og isoleringen var tilstede.
Vi kan desværre ikke godtgøre at dampspærren var beskadiget, da vi ikke var klar over problemerne ved overtagelse af huset.
Den udvidede ejerskifteforsikring jeg har tegnet dækker i en periode af 10 år. Jeg er derfor helt uforstående overfor, at jeg skal kunne dokumentere, at dampspærren var beskadiget.
Ligesom at jeg skal dokumentere, at skaden/fejlen var tilstede på overtagelsestidspunktet."

Ved skrivelse af 29/1 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, da der dels ikke vurderes at være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det desuden ikke er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Klager anfører i skadeanmeldelsen, at forholdet blev konstateret i forbindelse med, at han skulle hente en kasse der var placeret i skunken. Klager havde på dette tidspunkt allerede beboet ejendommen i 3 1/2 år, og skunkene har i den periode været anvendt til opbevaring. Det forekommer derfor sandsynligt at skaderne på dampspærren er sket i klagers ejertid.

I notatet fra … [rådgivende ingeniørfirma] anføres bl.a. at der ved den ene skunklem mangler et stort stykke dampspærre. Det må antages, at den bygningssagkyndige ville have anmærket forholdet i tilstandsrapporten, såfremt forholdet have været tilstede ved dennes gennemgang. Som det fremgår af billedmaterialet er dampspærren flere steder revet i stykker.

Endelig fremgår det af …-notatet [rådgivende ingeniørfirma], at klager skulle have oplevet lugtgener m.m. gennem det sidste år. Der er ikke oplysninger om, at klager forud for dette skulle have oplevet gener.
På baggrund af det ovenfor anførte har selskabet ikke fundet, at klager har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Besigtigelseskonsulenten anfører i sin rapport, at der er tale om et hus fra 1928, hvor taget tidligere har været belagt med tagpap. Underbrædderne fra det oprindelige tagpaptag fungerer i dag som underlag for et eternittag. Der er således ikke tale om et egentligt undertag, hvilket heller ikke kræves under et eternittag. Om der stadig er tagpap på taget vides ikke/er ikke undersøgt.

Som det også anføres i notatet fra … [rådgivende ingeniørfirma], konstateres misfarvninger og skimmel i de områder hvor dampspærren er brudt eller mangler. Besigtigelseskonsulenten er på baggrund enig med … [rådgivende ingeniørfirma] i, at den konstaterede skimmel-

svamp er en følge af kondens, fordi varm fugtig luft fra beboelsen er trængt ud i tagkonstruktionen de steder hvor dampspærren ikke har været intakt.

Der er ikke fundet tegn på egentlige skader, som følge af langvarige fugtpåvirkninger (råd og/eller svamp) ligesom der heller ikke er målt nævneværdig fugt i underbrædderne.

Hvornår konstruktionen er udført vides ikke, men at dømme efter materiale valg, isoleringsmængder m.v. skønnes der at være tale om en konstruktion af ældre dato, formentligt fra 1970'erne. Der er ikke konstateret aktuelle skader i tagkonstruktionen, og det vurderes derfor heller ikke, at det at isoleringen er lagt op mod tagbrædderne, er et forhold som medfører nærliggende risiko for skade. Dog med det forbehold, at det bør sikres at dampspærren er tæt og opfylder sin funktion.

Der er endelig ikke noget i sagen der tyder på, at der på overtagelsestidspunktet har været tale om skimmelvækst i et omfang, som har gjort tagetagen ubeboelig, og som sådan er der ikke grundlag for at antage, at skimmelvæksten i sig selv kan betegnes som en skade.

Med hensyn til den udvidede dækning lægges til grund, at huset er opført i 1928, og at konstruktionens lovlighed som udgangspunkt skal bedømmes i forhold til dagældende regler. I dag findes der regler om, at der ikke må isoleres op til et diffusionstæt undertag, men disse regler ses ikke at have betydning for denne sag. Det bemærkes i øvrigt, at det ikke er undersøgt om underbræddelaget på klagers ejendom er diffusionstæt.

3. Konklusion

Da oplysningerne i sagen peger på, at der er tale om forhold, der er opstået efter overtagelsen, og da der desuden ikke er konstateret skader, eller ulovlige bygningsindretninger, har klager ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, hvorfor klagen bør afvises."

Ved skrivelse af 15/2 2010 til nævnet har klageren hertil bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring lægger vægt på, at forholdene skulle være tilstede på overtagelsestidspunktet med hensyn til dampspærren.
Da jeg ikke har ændret på dampspærren, medens vi har boet i huset, må forholdene også have været der ved overtagelsen af huset.
Jeg har alene benyttet skunken til opbevaring af kasser i forbindelse med indflytningen.
Jeg har derfor ikke forårsaget, at dampspærren er mangelfuld eller ødelagt.

… [rådgivende ingeniørfirma] kunne konstatere, at der var tale om skimmelsvamp som følge af mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen.

Da jeg heller ikke har ændret på dette forhold, må dette også have været tilstede ved indflytningen."

Selskabet har i skrivelse af 24/2 2010 hertil bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers brev af 15. februar 2010. Brevet indeholder ikke noget nyt i sagen, og selskabet har naturligvis ingen mulighed for at kommentere nærmere på spørgsmålet om dampspærrens tilstand på overtagelsestidspunktet.

Det fastholdes, at der ikke fra klagers side er fremlagt noget der kan sandsynliggøre, at der er tale om et problem, der har været tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. selskabets tidligere indlæg i sagen."

I byggeteknisk rapport af 17/6 2009, der er indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
[Klageren] har for 3 år siden købt huset beliggende ... Gennem det sidste år har familien haft generede slimhinder, hoste og snue. Derudover har familien oplevet, at børnene ofte er syge og over længere tid. Familien har bemærket lugtgener fra første salen, specielt ved kraftig solpåvirkning af taget.
[Klageren] ønsker en mikrobielundersøgelse af førstesalen og har derfor bedt … [rådgivende ingeniørfirma] om at udtage prøver for skimmelsvamp, belyse årsager samt foreslå udbedringsforslag.

Observationer samt målinger
Taget er belagt med bølgeeternit med et undertag af tagbrædder og tagpap. Observationer viser ingen tegn på ventilering af undertaget (undersiden af tagbrædderne) fra udvendig side.
Indvendige observationer i skunkene på førstesalen viser flere steder en brudt dampspærre. Ved den ene skunklem mangler ligefrem et stort stykke dampspærre. Se foto 1. Dampspærren, der er anvendt, er en kombination af PE-folie og Alukraft.
…
Måling af Fugtindholdet i den nordligste skunks tagbrædder måles stikprøvevist til 16 % træfugt, hvilket svarer til ca. 75-80 % relativ luftfugtighed. Tilsvarende i den modsatte skunk måles træfugten til 11 %.
…
Ved undersøgelse af skunkene kan der ikke konstateres en ventileret luftspalte mellem isolering og undertag. Ved fjernelse af isoleringsmaterialet kan der observeres kraftige misfarvninger af skimmelsvamp. I de områder, hvor dampspærren er brudt eller mangler konstateres misfarvningerne at være kraftigst.
…
Prøveresultaterne viser, at begge tagsider er angrebet af skimmelsvamp. Begge Mycometertal er markant høje og ligger langt over hvad man vil forvente at finde på et undertag af tagbrædder.

Vurdering
Det vurderes på baggrund af observationer og målinger, at undertaget er angrebet af skimmelsvamp, som følge af mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen samt manglende og defekt dampspærre. Varm og fugtig rumluft presses ud i tagkonstruktionen, hvor tagbrædderne opfugtes i vinter halvåret. Ved solpåvirkning, specielt forår og sommer, affugtes tagkonstruktionen og fugttransporten vendes og presses ind mod boligen. Fugt og sporer fra skimmelsvampe vil påvirke indeklimaet i en særdeles negativ retning.
Omfanget og koncentrationen af skimmelsvamp er så kraftig, at det frarådes at bebo tagetagen.

Handlingsplan
- Tagetagen lukkes ved at nedtage trappen og afdække trappehullet. Der etableres midlertidig trappe udvendigt på gavlen.

- Inden nedrivning af profilbrædder og isolering etableres undertryk på tagetagen for at undgå sporespredning til den øvrige del af huset.
- Tagbrædderne blotlægges og kontrolleres for råd.
- Ikke rådskadede tagbrædder afrenses med Tørdamp efter Microclean-metoden.
- Konstruktionen opbygges med min 50 mm ventileret luftspalte
- Gældende energikrav og tæthedskrav opfyldes
- Der etableres udluftning i tagfod og i kip."

I selskabets besigtigelsesrapport af 15/9 2009 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Skunk 1.sal:

Skunk er udført som varm skunk, der er isoleret helt ned til tagfod. Dampspærre ses flere steder at være skadet/ikke tætsluttende. Dampspærre ses at bestå af dels folie dels alukraft. Se billede 2

Der er fjernet et isoleringsbatt i forbindelse undersøgelse fra ... [rådgivende ingeniørfirma]. Det er hermed muligt at se bagvedliggende konstruktion. Denne består af underbræd-der/underbeklædning for tidligere paptag.

Isolering er udført op/ind mod bræddebeklædning - 100mm. Se billede 1

Bræddebeklædning, her ses skimmelvækst. Se billede 3

Konklusion

Som det beskrives i rapporten fra … [rådgivende ingeniørfirma], er årsag til skimmelvækst en kombination af manglende/defekt dampspærre og mangelfuld ventilering. Pga. at dampspær-ren ikke er tæt, kan fugtig luft presses ud i konstruktionen.

Tagbeklædning har formentligt tidligere været tagpap. Man har isoleret helt ind/op mod bræddebeklædning (underlag for tagpap). I dag ville man nok have etableret en luftspalte på 50 - 75 mm - mellem isolering og bræddebeklædning. Hvis bræddebeklædningen er diffusi-onsåben er der dog ikke noget problem i at lægge isoleringen op til.

Det vides ikke hvornår man har udnyttet tagetagen. Der foreligger ikke oplysninger om det-te."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
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, revnedannelser, ødelæggelse el-ler 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen
…
15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Dampspærren er efter det oplyste brudt flere steder. Klageren har anført, at han ikke har ændret på dampspærren, mens han har boet i huset. Nævnet finder ikke anledning til at betvivle dette udsagn og må herefter lægge til grund, at beskadigelsen af dampspærren var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen. Det er på dette grundlag nævnets vurdering, at en reparation af dampspærren er dækningsberettigende.

Nævnet må endvidere lægge til grund, at skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen er en følge af den stedvis brudte dampspærre og den utilstrækkelige ventilation i tagkonstruktionen. Ingen af disse forhold er omtalt i tilstandsrapporten. Endvidere fremgår det af den af klageren indhentede rapport, at beboelse af tagetagen frarådes på grund af skimmelvæksten, hvilket selskabet så vidt ses ikke har bestridt. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet er forpligtet til at foretage en afrensning af skimmelsvampen i tagkonstruktionen.

Nævnet finder tillige, at det både er ulovligt og en fejl, der må karakteriseres som en skade, at der ved pålægningen af eternittaget ikke blev tilvejebragt ventilation mellem isolering og det nu tilvejebragte undertag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at en reparation af dampspærren samt afrensning af skimmelvæksten og etablering af ventilation i tagetagen udgør dækningsberettigende skader, og skal efter fradrag af selvrisiko dække udgifterne hertil.

Poul Sørensen