Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 80.939:

xxxxxx xx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for svimmelsvamp i ejendommens loftsrum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere gjort gældende til, at skimmelsvampen skyldes klagernes ændrede anvendelse af loftsrummet og isætning af nye vinduer, og at skimmelsvampen ikke var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Endelig har selskabet anført, at klagerne var i gang med en renovering af loftrummet, hvor det af klagerne ønskede arbejde alligevel skulle udføres, hvorfor klagerne ikke har lidt et tab.

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og ombygget i 1983. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/5 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
1	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		

2. 80.939

8.15 Andet: Loftlem	K1	Loftlem hænger lidt og stige til loftrum er ustabil."

Klagerne anmeldte ved skadeanmeldelser af 21/1 og 23/1 2011, at der i forbindelse med ombygning af ejendommens loftsrum var konstateret skimmelsvamp på loftsrummets vægge.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/2 2011. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Tagrum; tagrum er på tidspunkt blevet efterisoleret. Der er opsat gipsplader på vægge og skrålofter. Der er ikke varmekilde.

Der ses skimmel på lodrette skunkvægge. I forbindelse/langs med skunk vægge er der udført hylder. Se billeder 1 - 4

FT har en del oplag stående midt på gulvet. FT oplyser at oplag har stået ude langs skunk. Se billede 5

Temperatur på skunkvæg måles til lo grader.

Skimmelvækst ses kun at være på inderside af gips (den side der vender ind mod rummet) Se billeder 6 - 8

Loftlem til tagrum slutter ikke tæt

Konklusion:
Årsag til skimmelvækst skyldes brugeradfærd.

Skimmelvækst skyldes kondens. Der er flere forhold der gør sig gældende:
Loftrummet er uopvarmet. Div. oplag er sat helt ud mod skunk/skråvægge, dermed ingen mulighed for ventilation. Loftlem slutter ikke tæt, dermed trænger varm fugtig indeluft op idet kolde tagrum og kondensere på alle kolde flader.

For at undgå skimmelvækst bør FT undlade at opmagasinere tæt på kolde ydervægge. Bør sørge for daglig udluftning. Bør tætne loftlem - alternativt sørge for at loftrum er opvarmet.

Tilstandsrapport: Se 8.15
*FT er i gang med planlagt renovering af tagrum, ønsker at isolere vægge med yderligere 100 mm. I den forbindelse nedtages/udskiftes gipsplader!"

Ved brev af 16/2 2011 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

3. 80.939

På baggrund af klagernes indvendinger mod selskabets afgørelse foretog selskabets taksator genbesigtigelse den 8/3 2011. Han anførte herefter i mail af 18/3 2011 til selskabets sagsbehandler bl.a.:

"Ved besøg den 08-03-2011 kunne følgende konstateres:

FT har nedtaget gipsplader, det er hermed muligt at se tagkonstruktion.

Der ses at være løbet vand på dampspærrens overside - siden der vender mod isoleringen.

Der ses generelt fugtaftegninger på forskallingsbrædder - skråvæg og skunk. Se billeder (08-03)

Spær/tagåse er ca. 200 mm i højden, der er isoleret op mellem disse - skønnet 150 mm isolering.

Det er ikke muligt at besigtige tagfod og kip.

FT har etableret nye velux-tagvinduer.

Konklusion
Årsag til fugt i tagkonstruktionen skyldes formentligt at tagkonstruktion er dårligt/mangelfuldt ventileret (generelt ses der fugtaftegninger på brædder i skråvæg og skunk), en anden årsag kan være vandindtrængning fra tagrygning. Det vil kræve det bliver skilt lidt mere ad, for at komme det nærmere. Der var ikke muligt at besigtige tagfod/kip! Har oplyst FT om at det vil være nødvendigt i et område ved tagfod samt kip - at nedtage isolering, dampspærre osv. for nærmere at kunne vurdere årsag.

FT har planlagt at efterisolere loftet med yderligere 100 mm - har derfor anbefalet FT at undersøge ventilationsforhold inden genopbygning."

Klagerne indhentede herefter rapport af 8/4 2011 om indeklimaundersøgelse i loftsrummet. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
Det undersøgte loftrum var udført med lav højde, og blev benyttet til opbevaring. Mod taget var konstruktionen som følger set inde fra:

- 12,5 mm gipsplader i 1 lag
- Dampspærre af PE-folie
- Forskallingsbrædder
- Spærtræ med ~ 150 mm mineraluldsisolering i mellem
- Ventileret hulrum ~ 50 mm
- Tagbeklædning af bølgeeternitplader

Siden overtagelse af rækkehuset var en del af gipspladerne blevet nedtaget og der var isat 4 tagvinduer hvor der tidligere havde været transparente plader i taget.

Ved undersøgelsen blev tilstandsrapporten fra overtagelsen udleveret.

Observationer
Der henvises generelt til bilag … i forbindelse med fotografier.

I forbindelse med undersøgelsen kunne det observeres, at der var tydelige misfarvninger på forskallingstræ bag dampspærre flere steder i loftrummet, se foto 2. Misfarvningerne kunne især observeres ved skunkvæg mod parkeringsplads, hvor der ligeledes kunne observeres misfarvninger på oversiden af gulvspånpladerne, se foto 3. Der kunne generelt måles fugtniveauer på 7-10 % træfugt i forskallingstræet uanset om der var misfarvning eller ej. Samme sted kunne der observeres misfarvninger på den indvendige side af gipspladen, som havde været monteret på skunkvæggen inden renoveringen, se foto 4.

Der blev foretaget åbning i skråvæggen mod parkeringspladsen. Her kunne der registreres et ventileret hulrum mellem ydersiden af mineraluldsisoleringen og undersiden af bølgeeternitpladerne. Der kunne ikke observeres misfarvninger på spærtræet i åbningen. Der kunne måles op til 15 % træfugt i spærtræet.

Der blev foretaget åbning i skunkvæggen mod parkeringspladsen. Her kunne det observeres, at der bag selve skunkvæggen var placeret hård isolering af polystyren og at der ikke umiddelbart var indikationer på fugt eller skimmel. Der kunne registreres ventilation under tagfladen samt observeres fri luft under bølgeeternitpladerne helt til tagudhænget.

Det kunne i loftrummet observeres, at deri forbindelse med fastgørelse af overlæg på dampspærre var benyttet malertape, se foto 5. Det kunne i den forbindelse ligeledes observeres, at dampspærren ikke var udført med korrekt tætning til gulvkonstruktionen ved skunkvæggene, se foto 6. Ved isætning af tagvinduer var der ikke udført efterfølgende tætning af dampspærren, se foto 7. Det blev ved undersøgelsen oplyst, at vinduerne var skiftet for nyligt af nuværende ejer (vinter 2011). Ved tagvinduet kunne der observeres fugtskjolder på spærtræ samt udvendig side af dampspærre, se foto 8.

Ved undersøgelsen kunne der ikke observeres utætheder i tagfladen hverken på den indvendige side, ej heller på den udvendige, se foto 8. På tidspunktet for undersøgelsen var det regnvejr.

Vurdering
På baggrund af observationerne vurderes det, at misfarvninger på forskallingstræ i loft, skunkvæg og på/under gulvtæppe er vækst af skimmelsvampe. Forekomsten af skimmelsvampe er i stort set alle tilfælde forekommende på den udvendige side af dampspærren, hvor den findes på forskallingstræet, der danner underlag for montage af gipsplader.

På baggrund af de målte fugtniveauer samt vejrsituationen den pågældende dag, vurderes det, at der ikke er tale om indtrængende vand fra tagfladen som årsag til skimmelvæksten. Derimod taler observationer og måleresultater for, at der i kolde perioder er tale om en kondensproblematik, hvor varm indeluft trænger ud gennem den utætte dampspærre, hvorefter luften køles ned og tugtindholdet fortættes. Dette giver anledning til periodisk opfugtning af konstruktionen, hvor kondensvandet løber ned af loftfladen på den udvendige side af dampspærren og giver anledning til vækst af skimmelsvamp på forskallingstræet.

De områder, hvor der forekommer vækst af skimmelsvampe på henholdsvis gipsplade på skunkvæg, på overside af gulvspånplade samt muligvis på gulvtæppe vurderes ligeledes at være en følge af de ovenfor beskrevne forhold, hvor kondensvandet er løbet ned på udvendig side af dampspærren og til sidst er kommet ud ved skunkvæggen, hvor dampspærren ikke er

tæt. Dette har givet anledning til opfugtning af henholdsvis gips på skunkvæg og gulv med følgende vækst af skimmelsvamp på materialerne.

Årsagen til kondensproblematikken vurderes at skulle findes i den utætte dampspærre, som ikke er udført korrekt. Der er benyttet forkert materiale til tætning ved overlæg i form af malertape, og der er ikke udført tætning i samlinger mellem væg og gulv. Ligeledes forekommer der utætheder omkring de isatte tagvinduer, men det vurderes, at problematikken med stor sandsynlighed har været forekommende før disse er blevet monteret. Det vurderes, at forholdet kræver en renovering for ikke at fortsætte med at give anledning til opfugtning og skimmelvækst.

Det vurderes, at opbygningen af konstruktionen i henholdsvis skråloft og skunkvægge er uhensigtsmæssig idet dampspærren bliver perforeret ved opsætning af gipsplader på forskalling. En mere hensigtsmæssig opbygning kan udføres med en 45 mm lægte samt isolering på indvendig side af konstruktionen inden der bliver opsat gips.

Det vurderes, at tagfladen er korrekt ventileret, og at de observerede skimmelforekomster derfor ikke kan henledes til manglende ventilation mellem isolering og tagflade.

Konklusion
Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Der forekommer synlig vækst af skimmelsvamp på forskallingstræ, gipsplade, gulvspånplade og muligvis gulvtæppe.
- Der er ikke indtrængende vand fra tagfladen.
- Årsagen til opfugtningen er periodisk opfugtning af materialer som følge af kondens.
- Årsagen til kondensproblematikken er en utæt dampspærre.
- Der er ikke benyttet godkendt materiale til tætning af dampspærre.
- Der er ikke udført tætning af dampspærre i samlinger mellem væg og gulv, ej heller ved tagvinduer.
- Konstruktionsopbygning er ikke hensigtsmæssig idet dampspærre bliver perforeret ved opsætning af gips.
- Der er udført korrekt ventilation af tagfladen. Handlingsplan

Handlingsplan
Skal der foretages en udbedring af forholdene, som ikke giver anledning til fortsat opfugtning af materialer med følgende vækst af skimmelsvamp, skal følgende tiltag udføres jævnfør vedlagte bilag … 'Standardbeskrivelser for skimmelsvamperenoveringer'.

- Inventar fjernes fra loftrum eller indpakkes i tætsluttende plast.
- Der etableres afdækning mod tilstødende lokaler med PE-folie fortid for nedrivning.
- Resterende gipsplader nedtages fra skråloft og vægge.
- Dampspærre demonteres og fjernes.

- Forskallingstræ afrenses hvor dette er misfarvet plus en tillægsafstand på 0,25 m. Der anvendes en stiv børste i en Rodalon-opløsning.

    - Alternativt demonteres misfarvet forskallingstræ i samme omfang som ovenfor beskrevet og udskiftes med nyt. Det er i den forbindelse vigtigt, at materialer bortskaffes I lukkede plasticsække for at undgå spredning af skimmel til resterende del af boligen.

- Der monteres en ny dampspærre af PE-folie på forskallingstræ. Dampspærren monteres i henhold til gældende forskrifter i SBI-anvisning 224, og der benyttes godkendte materialer til tætning.

- Der monteres gipsplader som afslutning.

- Gipspladerne spartles og overfladebehandles efter ønske.

    - Alternativt kan der monteres 45 mm lægter med tilsvarende isolering inden opsætning af gipsplader. Der ændres ikke på placeringen af dampspærren ved denne konstruktion idet dampspærren må placeres indtil 1/3 af isoleringstykkelsen inde i konstruktionen.

- Der udføres en rengøring af lokalet jævnfør bilag ..."

Selskabet fastholdt ved brev af 16/5 2011 sin afgørelse. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Af selskabets brev af 2/9 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Jeg skal som udgangspunkt bemærke, at det er forsikringstagerne der skal sandsynliggøre at der foreligger en dækningsberettiget skade, der har været til stede på overtagelsestidspunktet, og der i denne forbindelse er lidt et økonomisk tab.

Klagerne anmelder forholdet 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen, som de opdager i forbindelse med renovering/efterisolering af loftrummet.

Loftrummet var efter overtagelsen taget i brug af klagerne, bl.a. til opmagasinering, uden at klagerne her bemærker misfarvningerne. Som det fremgår af de optagne fotos, har loftrummet efter overtagelsen været brugt dels til opbevaring af kasser, mapper osv, ligesom det synes, at have været indrettet/brugt til kontor. Loftrummet er ikke beregnet til beboelse - men er konstrueret som et 'koldt rum'. Ved brug af rummet, herunder hvis loftslemmen lades åben for f.eks. at varme rummet op ved brug, ændres ejendommens fugtbalance.

Vores besigtigelseskonsulent har vurderet, at opfugtningen skyldes kondens. Dette understøttes også af …-rapporten, fremsendt af klagerne, der fastslår, at der er tale om kondensproblematik, hvor varm luft trænger ind. Utætheder og manglende ventilation kunne udelukkes - efter vores kunder lukkede op for konstruktionen - se …. rapport.

…-rapporten bemærker, at kondensproblematikken forværres pga. utæt dampspærre, hvor den varme inde luft trænger gennem og fortættes.

Det er dog ikke usædvanligt at dampspærre er perforeret hvor gipspladerne er sømmet til forskallingen, og den ikke er fuget til gulvet. Det vurderes, at isoleringen af loftrummet er fra starten af 1980'erne og det kan ikke forventes, at konstruktionen af denne alder (25-30 år) opfylder moderne tæthedskrav. Ejendommens alder taget i betragtning er det ikke usædvanligt at dampspærre ikke er fuget i samlingerne og er perforeret visse steder, og opfylder ikke definitionen af skade i ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Endvidere skal det bemærkes, at klagerne selv har brudt dampspærre i forbindelse med etablering af tagvinduer, og der også disse steder er konstateret fugt på bagsiden af dampspærre.

Årsagen til fugten er kondens, som er blevet forværret af at kunden efter optagelsen har brugt loftrummet, som de har. Når der trænger varm luft ind i loftrummet, skabes større kondens. Som det fremgår af de optagne fotos, er der dog tale om beskedne fugt/skimmelpletter, og efter vores vurdering typisk der, hvor der har været opstillet større kasser eller andet, foran de kolde ydervægge. Da luften ikke kan ventilerer bag opmagasinerede kasser m.m. vil man typisk få fugt/skimmel på væggen bagved.

Det er vores opfattelse, at der ikke er fejl ved lofts- og tagkonstruktionen. Vi mener ikke, der har været aktuelle skader tilstede ved overtagelsen af ejendommen, ligesom den fugt, der er opstået i loftsrummet skyldes kundens egen brug / ændring af loftsrummets brug og isætning af nye vinduer. Vi mener ikke, at klagerne har sandsynliggjort at forholdet har været til stede forinden de selv tog rummet i brug.

Herudover skal det bemærkes, at klagerne er i gang med at renoverer loftrummet, herunder har de påtænkt at efterisolerer med yderligere 100 mm, hvorfor arbejdet anbefalet udført af … alligevel skal udføres. Det er vores vurdering, at klagerne således ikke lider noget økonomisk tab.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdet er enten ikke omfattet af definitionen skade, har ikke været til stede på overtagelsestidspunktet eller der ikke er lidt et økonomisk tab.

Klagen bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 28/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"• *DBF skriver, at de afviser sagen d. 16. feb. 2011, da forholdet ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet.*
Det bestrides. Den forkert opsatte og utætte dampspærre var til stede på overtagelsesdatoen. Klager har to foto der indikerer, at der er pletter på væggen allerede den 15.07.2010.

- *DBF skriver med henvisning til rapporten fra … Bygge og indeklimateknik at hvor dampspærren ikke slutter helt tæt, kan kondensvand trænge ind i den indvendige gips på skunkvæg. Konstruktionen er udført korrekt - der mangler ikke ventilation.*
Det gøres gældende, at DBF undlader at kommentere på rapportens indhold. Samme Rapport konkluderer, at pågældende dampspærrer er forkert opsat, den er perforeret og

de steder hvor den er repareret, er dette gjort forkert. DBF kommentere ikke herpå, hvorfor det gøres gældende, at DBF samtykker heri.

- *DBF insinuerer, at loftsrummet bruges som kontor, og da det ikke er beregnet til beboelse.... Ved brug af rummet, herunder hvis loftslemmen lades åben ændres rummets fugtbalance*
  DBF's slet skjulte anbringender om ulovligt brug afvises. DBF aner intet om, hvorvidt klager har benyttet lokalet eller ej. Det kan oplyses, at klager ikke har benyttet lokalet.

  Skrivebordet, som ses på billederne, var opsat inden klagers overtagelse af huset. Det skal samtidig bemærkes, at der ved overtagelsen var hylder langs væggen, som blev brugt til opbevaring af kasser af de forrige ejere. Brugeradfærden i forhold til loftslemmen er her irrelevant, da loftslemmen gaber, hvilket også er nævnt i tilstandsrapporten.

- *DBF skriver ligeledes, at det ikke er usædvanligt, at dampspærre er perforeret, hvor gipspladerne er sømmet til forskallingen, det vurderes, at isoleringen af rummet er fra starten af 1980erne og det kan ikke forventes, at konstruktionen af denne alder (25-30 år) opfylder moderne tætningskrav. Ejendommens alder taget i betragtning, er det ikke usædvanligt, at dampspærre ikke er fuget i samlingerne, og er perforeret visse steder...*

  DBF's tidsoplysning afvises. Taget på huset er opført 1999 og efterisoleringen bliver lavet efterfølgende. Konstruktionens alder er således ikke mere end 10 år gammel.

- *DBF skriver endvidere skal det bemærkes, at klagerne selv har brudt dampspærre i forbindelse med etablering af tagvinduer, og der er også på disse steder konstateret fugt på bagsiden af dampspærre.*
  DBF's påstand afvises. Det bestrides, at klager skulle have forårsaget svampen ved opsætning af vinduerne. Det fremgår af foto af 20/1 2011 (tidligere vist til DBF) hvor der på billedet som viser opsætning af første vindue (foretaget den 19.01.2011), at der er et stort område med skimmelsvamp. Den vækst kan umuligt være opstået på 1 dag.

  Det fastholdes derfor, at klager ikke selv forårsagede svampen ved sin udskiftning af vinduer.

- *DBF konkluderer, at årsagen til fugten er kondens, som er blevet forværret af at kunden efter overtagelsen har brugt loftrummet, som de har. Som det fremgår af de optagne fotos, er der dog tale om beskedne fugt/skimmelpletter....*
  Det afvises af DBF kan være vidende om hvordan klager har brugt loftsrummet. De 'beskedne fugtpletter' er på indersiden af dampspærren, og i princippet irrelevante for sagen - det er de massive skimmelsvamp angreb på den anden side af den forkert opsatte dampspærre, som er interessant!

  Det fastholdes, at DBF prøver med dette at aflede ankenævnets opmærksomhed på, at skimmelsvampen var tilstede forinden overdragelsen, og dermed en dækningsberettiget skade.

- *DBF konkluderer, at det er deres opfattelse, at der ikke er fejl ved lofts- og tagkonstruktionen. De mener ikke, at der har været aktuelle skader tilstede ved overtagelsen af ejendommen, ligesom den fugt, der er opstået i loftsrummet skyldes kundens egen brug/ændring af loftsrummets brug og isætning af nye vinduer. Vi mener ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at forholdet har været til stede forinden de selv tog loftsrummet i brug.*

Det gøres gældende, at ankenævnet skal give rapporten fra … bevisværdi, og lægge til grund at de mangler som fremhæves, bl.a. fejl ved opsætning af dampspærre, var tilstede forinden overtagelsen, hvorved problemet var tilsted ved overtagelsen - og dermed dækningsberettiget. Klager har tidligere vist billeder til DBF, der viser pletter på indersiden af gipsvæggen 6 uger efter overtagelse af huset, og dernæst har klager billeder, som viser dato for isætning af de nævnte vinduer, hvorefter klager allerede efter 2 dage tager kontakter til DBF, som før nævnt første gang d. 21. januar. Såfremt DBF ønsker disse billeder fremlagt, vil det være muligt.

- *DBF er ikke af den opfattelse, at der er lidt økonomisk tab...*
  Det har aldrig været klagers intention, at tage dampspærre ned, ændre på forskallingsbrædder eller nedtage eksisterende isolering. Endeligt er husets værdi er væsentligt forringet, så længe der er skimmelsvamp. For at sikre, at der ikke vil være et tab af husets værdi, ved et evt. salg, skal klager kunne dokumentere at alt skimmelsvamp er væk, og at der er gjort tiltag for at undgå, at det kommer igen. En sådan dokumentation og udbedring er en væsentlig omkostning, hvorfor der er lidt et økonomisk tab.

DBF har ikke bestridt rapporten fra Ing. …, og ej heller kommenteret konkret på dens indhold.

Det må derfor formodes, at rapportens indhold er ubestridt og dermed kan lægges til grund.

Det gøres derfor gældende, at Ankenævnet herefter kan lægge rapportens konklusioner til grund for ankenævnets afgørelse, herunder for de faktuelle forhold samt for manglens opståen og omfang.

DBF har flere gange stillet spørgsmålstegn ved klagers 'brugeradfærd'. Her skal det pointeres, at klager er helt 'almindelige'. Klager hænger ikke tøj til tørre inden for, klager lufter ud som foreskrevet hver dag, og klager har udsugning på badeværelset, hvorfor DBFs kritik af klager afvises i det hele."

Hertil har selskabet i brev af 17/11 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi holder os uforstående overfor advokatens afvisning om at loftrummet er brugt af klagerne til opbevaring, da klagerne selv har oplyst dette ved selskabets besigtigelse, og som det fremgår af fotos fra besigtigelsen (fotos fremlagt ved bilag …).

Det er endvidere vores opfattelse, at loftslemmen har været en af årsagerne til kondensproblematikken, hvorfor vi finder det yderst relevant for sagen. Det at loftslemmen 'gaber', ikke slutter tæt, har gjort at der er trukket varm fugtig luft i det uopvarmede loftrum. Klagerne er blevet gjort opmærksomme på den 'gabende' loftslem i tilstandsrapporten uden at udbedre forholdet, hvilket blot understøtter vores opfattelse, at opfugtningen er opstået efter overtagelsen og skyldes brugeradfærden.

Selskabet har forholdt sig til … rapporten, men vi mener dog ikke at denne giver anledning til at ændre vores vurdering.

Det er vores vurdering, at opfugtningen skyldes kondensproblematikken.

Loftrummet, der ikke er beregnet til beboelse, er af klagerne anvendt til at opbevare kasser, reoler med bøger, osv. På baggrund af de genstande konstateret i rummet ved besigtigelsen er det vores vurdering, at rummet er anvendt som kontor. Herudover er der et loftlem der ikke slutter tæt, og som har stået sådan siden klagernes overtagelse, hvor den varme luft kunne

trænge ind. Alle sammen forhold der er med til at ændre luftfugtigheden i loftrummet og forårsager kondens.

… - rapporten bemærker, at kondensproblematikken forværres pga. utæt dampspærre, hvor den varme inde luft trænger gennem og fortættes.

Som anført i selskabets skrivelse er det ikke usædvanligt at dampspærre er perforeret hvor gipspladerne er sømmet til forskalling, og den ikke er fuget til gulvet. Det er vores vurdering, ud fra konstruktionens tilstand og materiale, at loftrummet er fra starten af 1980'erne, hvorfor det ikke kan forventes at konstruktion af denne alder opfylder nuværende tæthedskrav. Vi finder det ikke sandsynliggjort at konstruktionen er fra 1999.

Endvidere har klagerne selv oplyst i skadeanmeldelsen, at de opdager forholdet i forbindelse med ombygning af loftrum og til vores besigtigelseskonsulent oplyser de, at de ønsker at isolere vægge med yderligere 100 mm, hvorfor de under alle omstændigheder udføre det arbejde som … anbefaler udført. Det er således vores vurdering at klagerne ikke lider noget økonomisk tab.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at forholdet enten ikke er omfattet af definitionen skade, var ikke til stede på overtagelsestidspunktet eller der ikke er lidt et økonomisk tab."

Heroverfor har klagerne i brev af 12/2 2012 til nævnet bl.a. anført:

"2. *DBF skriver, at de ikke mener, at klager har sandsynliggjort, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet, og at forholdet primært skyldes brugeradfærd...*

Rapporten fra … jf. bilag …, konkluderer, at dampspærren er utæt, og byggeteknisk på flere punkter ikke opført korrekt. Da vi ved første besigtigelse fra DBF's egen bygningskonsulent …, endnu ikke har nedtaget gipsplader på loftet, har DBF selv et øjenvidne, der kan bekræfte, at vi på ingen måde havde haft kontakt med dampspærren. Derfor er den dampspærre, der er til stede på anmeldelsestidspunktet, den samme som ved overtagelsestidspunktet af huset.

Da … besigtiger skaden i 2011, informerede han os om, at kondensen ville samles der, hvor der var koldt. Under hans besigtigelse kunne han måle en lavere temperatur i skunken. Han konkluderede derfor, at det var der, fugten ville ophobe sig, vel at mærke på indersiden af gipsen (ind mod loftrummet). Jævnfør tidligere beskrivelser og dokumentation, har vi prøvet at sandsynliggøre, at dette ikke er tilfældet. For yderligere at underbygge dette ses bilag .... Dette bilag er et foto taget d.15.7.2010. Nøjagtigt 7 uger efter vi er flyttet ind. Der ses allerede her fugtpletter på væggen. Fra slutningen af maj og frem til midt juli har vi haft varme måneder, vi vil derfor ikke mene, at skunken skulle have været specielt kold i den periode. Ydermere vil vi, i den periode, have haft flere åbne vinduer og døre, end man gennemsnitlig har hele året. Vi mener derfor, at der netop i de perioder, har været ekstra god ventilation af huset. På trods af dette ses fugtpletter på skunken. Selvom pletterne er synlige, har vi enten ikke bemærket dem eller muligvis set dem, men tolket det som snavs eller lign. Dette kunne derfor også godt være tilfældet ved overtagelsen.

3. DBF holder sig uforstående overfor advokatens afvisning af, at rummet er brugt af klagerne til opbevaring...

Vi har aldrig afvist, at have benyttet loftrummet til opbevaring. Vi afviser at have benyttet loftrummet til andet end opbevaring. Det vi prøvede at pointere i sidste brev var, at fordi loftlemmen har gabt hele tiden, er det irrelevant, hvor ofte vi har åbnet lemmen helt eller været oppe

på loftet. Skrivebordet som har været omtalt, var der ved overtagelse af huset. Jf. bilag …, ***tillæg til købsaftale -' skrivebord på loft medfølger...'*** samt bilag … ***salgsopstilling s.1 '...stort udnyttet loftrum med indbygget skrivebord og rigelig opbevaringsplads...'*** Da vi køber ejendommen, står der i salgsopstillingen, at der er opbevaringsplads på loftet, hvilket sælger har benyttet sig af, og det samme gør vi selvfølgelig.

4. *Det er endvidere vores opfattelse, at loftslemmen har været en af årsagerne... klagerne er blevet gjort opmærksomme på den 'gabende' loftlem i tilstandsrapporten uden at udbedre forholdet, hvilket blot understøtter vores opfattelse, at opfugtningen er opstået efter overtagelse og skyldes brugeradfærden...*

Loftslemmen gaber, da vi overtager huset. Vi kan kun gætte på, hvor længe den har gjort det. DBF har modtaget vores tilstandsrapport, som det er kutyme, inden vi tegnede ejerskifteforsikring hos dem, og de fandt det ikke relevant at lave nogen forbehold på det tidspunkt eller informere om, at forholdet skulle udbedres, for at vi kunne benytte huset, som man sædvanligvis gør. I ***pkt. 8 s. 5 i tilstandsrapporten, står der udelukkende at '... loftslem hænger lidt og stige til loftrum er ustabil...'*** jf. bilag ... Vi er uddannede henholdsvis fysioterapeut og skolelærer, og har intet kendskab til bygge og teknik eller indeklima. Vi kan derfor ikke udlede andet end, at da dette er benævnt som en k1 i tilstandsrapporten, er det en mindre og ubetydelig fejl. Vi har ingen forudsætning for at vide, at vi skal udbedre punktet hurtigst muligt.

I vores Forsikringspolice punkt 4.1 Jf. bilag …, står der flg.

Forsikringen dækker ikke:
- ***Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er klart ufyldestgørende, således at køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.***

Hvis DBF mener, at vi burde have vist, at vi skulle tætne loftslemmen, så er denne forkert beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsberettiget? Da ingen af os har håndværksmæssige evner eller interesser for den sags skyld, var en af årsagerne til, at vi valgte at købe netop …, at den havde en meget fin tilstandsrapport jf. bilag …, og at vi dermed kunne flytte ind uden at skulle lave udbedringer.

5. *DBF mener ikke, at … Rapporten giver anledning til at ændre deres vurdering...*

Rapporten konkluderer, at der er tale om følgende 4 problematikker:,

- ***Årsagen til kondensproblematikken er en utæt dampspærre***
- ***Der er ikke benyttet godkendt materiale til tætning af dampspærre***
- ***Der er ikke udført tætning af dampspærre i samlinger mellem væg og gulv, ej heller ved tagvinduer.***
- ***Konstruktionsopbygning er ikke hensigtsmæssig idet dampspærre bliver perforeret ved opsætning af gips.***

Hvordan kan dette ikke give anledning til ændret vurdering?

6. *DBF anfører i selskabets skrivelse, at det ikke er usædvanligt at dampspærre er perforeret... Det er vores vurdering, ud fra konstruktionens tilstand og materiale, at loftrummet er fra starten af 1980erne, hvorfor det ikke kan forventes at konstruktion af denne alder op-*

fylder nuværende tæthedskrav. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at konstruktionerne fra1999.

DBF påstår, at dampspærren er opsat i starten af 1980erne. Dette er ud fra deres byggetekniske vurdering, som er forkert. Vi kan dokumentere, at taget først er lavet i 1999 jf. bilag … Som det fremgår af bilag …, var isolering og opsætning af dampspærre ikke en del af tagrejsningsprojektet for hele ... Derfor er det en tidligere ejer, der på egen foranledning, har fået etableret isolering og dampspærre. Vi kan ikke med sikkerhed sige nøjagtigt, hvornår dampspærren er opsat, men vi kan med sikkerhed sige, at den er opsat imellem 1999 og maj 2010.

DBF indrømmer, at vores konstruktion ikke opfylder nuværende tæthedskrav, og da vi kan dokumentere, at vores dampspærre er fra nyere tid, indrømmer DBF indirekte, at vores dampspærre ikke lever op til nuværende byggetekniske krav.
…
Endeligt er der optaget nye beviser i sagen, som understøtter vores påstand. Siden vi for et år siden nedtog gipspladerne og hylderne langs skunken, har der ikke været opbevaret noget langs skunkvæggen. DBF mener, at fordi vi har sat kasser på de eksisterende hylder, som var i det loftrum, som vi overtog, så har det været uhensigtsmæssig brugeradfærd. Et rum der vel at mærke netop er til opbevaring. Følgende 3 billeder er taget den 12.2.2012 jf. bilag …, altså ca. et år efter, at der har været opbevaret noget langs skunken. Billederne viser tydeligt, at kondensen samles på ydersiden af dampspærren (ud mod isoleringen) og løber af den skrå dampspærre, for så at samle sig netop hvor skimmelsvampen har angrebet. Dette gjorde vi allerede DBF opmærksom i mail af 28.2.2012 jf. bilag …

For at der i denne sag ikke skal være nogen tvivl, så er vores påstand som følger:

På overtagelsesdagen af … den 15. maj 2010 er dampspærren utæt, og byggeteknisk på flere punkter ikke opført korrekt. Dette medfører, at kondens ophobes på dampspærrens yderside (ud mod isoleringen). Fugten løber på den skrå dampspærre og samles i skunken, hvor skimmelsvampen så opstår. Dette er forstærket af, at der heller ikke er udført tætning mellem væg og gulv.

For at der i denne sag ikke skal være nogen tvivl, så søger vi Ankenævnet om at få omkostninger til følgende godtgjort:

1. **Alle punkter fremlagt under handleplan i rapporten fra … jf. bilag …**
2. **Omkostninger i forbindelse med bevisførelse og sagsomkostninger.**
3. **Omkostninger til konsulenthjælp/bistand i forbindelse med genetablering, så problemet forebygges.**
4. **Omkostninger til en rapport eller udarbejdelse af bevis, for at problemet er endeligt løst. Så vi i et fremtidigt salg, kan dokumentere at problemet er endeligt løst både nu og fremadrettet.**
5. **Svie og smerte, for at være tvunget til at benytte det beboelige areal til opbevaring, fordi vi ikke har kunnet benytte vores loftrum i sagsbehandlingsperioden og for de kvaler og den frygt, der er forbundet med at have to små børn i et hus med skimmelsvamp.**
6. **En af Ankenævnet fastsat rente for det samlede beløb inden selvrisiko modregnes.**

Note: Vi er selvfølgelig opmærksomme på, at vi har en selvrisiko på 10.000 kr."

13. 80.939

Herefter har selskabet i brev af 21/2 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist skal jeg bemærke, at det fortsat er min opfattelse, at der ikke er fejl ved bygningen, og at opfugtningen skyldes sædvanlig konstruktion og brugeradfærd. Dette mener jeg blot understøttes af klagernes brev, hvori de anfører, at loftrummet har været anvendt til opbevaring. Jeg skal i det hele henvise til selskabets tidligere indlæg.

Dog skal jeg bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke yder erstatning for 'svie og smerte' ligesom et evt. erstatningskrav ikke kan kræves forrentet før kravet er forfaldet - dvs. når forholdet er udbedret og der foreligger dokumentation herfor."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

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 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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."

14. 80.939

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at dampspærren er utæt, og at dette dels skyldes, at overlæg på dampspærren er fastgjort med malertape, og dels at dampspærren ikke er korrekt tætnet ved gulvkonstruktioner og ved tagvinduerne. At dampspærren ikke er tætnet korrekt ved tagvinduerne må henføres til klagernes udskiftning af vinduerne, men nævnet finder at måtte lægge til grund, at de øvrige problemer med dampspærren var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at klagerne ikke har en væsentlig ændret anvendelse af loftsrummet end de tidligere ejere af ejendommen, og at selskabet ikke kan afvise at yde dækning med henvisning til klagernes "brugeradfærd". På denne baggrund finder nævnet, at den utætte dampspærre udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at skimmelsvampen er en dækningsberettigende følgeskade.

Nævnet finder imidlertid at måtte lægge til grund, at klagerne opdagede skaderne i forbindelse med en planlagt renovering af loftsrummet, idet klagerne ønskede at foretage yderligere isolering af væggene, i hvilken forbindelse gipspladerne skulle udskiftes. De udgifter, som klagerne skulle afholde i forbindelse med renoveringen, kan - trods den i forbindelse hermed konstaterede skade - hverken helt eller delvis kræves betalt af selskabet. På denne baggrund finder nævnet, at selskabet alene er forpligtet til at dække korrekt tætning af dampspærren samt en afrensning af skimmelsvampen i loftsrummet.

Nævnet finder, at selskabet endvidere skal afholde omkostningerne til indhentelsen af rapporten af 8/4 2011 om indeklimaundersøgelse i loftsrummet. For så vidt angår de øvrige udgifter mv., som klagerne har oplistet i deres brev af 12/2 2012 til nævnet, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at afholde disse.

15. 80.939

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at betale for en korrekt tætning af dampspærren, en afrensning af skimmelsvampen i loftsrummet samt for rapporten af 8/4 2011 om indeklimaundersøgelse i loftsrummet.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand