**Ankenævnet for Forsikring**

Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87005:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nedbrudt stråtag, manglende dampspærre og skimmelsvamp i taget på det forsikrede sommerhus.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der var råd/svamp i stråtaget på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er konstateret byggetekniske fejl ved tag- eller loftskonstruktion. Selskabet har anført, at der ikke er noget lovkrav om dampspærre i tagkonstruktionen i et sommerhus.

Den forsikrede ejendom er opført i 1949. Sommerhuset blev renoveret i 2003, hvor også den nuværende stråtagsbelægning blev lagt. Huset har udnyttet tagetage med loft til kip. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/1 2009.

Tilstandsrapporten indeholder ingen bemærkninger til tagkonstruktionen.

Klageren har i juli 2014 anmeldt, at stråtaget på sommerhuset var i elendig forfatning og allerede var ved at være nedbrudt. Han har med henvisning til en udtalelse fra en bygningssagkyndig ingeniør gjort gældende, at nedbrydningen af stråtaget og forekomst af

skimmelsvamp skyldes, at der ved ombygningen af huset i 2003 ikke blev lagt dampspærre i tagkonstruktionen.

I klageskemaet af 29/11 2014 hedder det:

> **"Sagsfremstilling**
> Vi købte i aug. 2009 et sommerhus med stråtag fra 2003. Desværre har vi kunnet konstatere at stråtaget forfaldt / rådnede meget hurtigt. Tækkefolk kunne ikke give en entydig forklaring på dette. Jeg fik Dansk Bygningsanalyse til at foretage en analyse … af selve stråtaget, hvoraf det fremgik at et stråtag som vores burde kunne holde i 30-60 år og ikke kun 11 år som tilfældet er. Jeg tog efterfølgende kontakt til byggesagkyndig ing. …, der opdagede at der manglede en dampspærre i taget. Desuden kunne det konstateres at der var skimmelsvamp på udvendig side af de indvendige gipsplader. Dette blev bekræftet af Dansk Bygningsanalyse, der foretog en analyse af et stykke af en gipsplade … Der blev konstateret tilstedeværelse af farlige skimmelsvampetyper som ifølge Dansk Bygningsanalyse ikke bør forekomme i bygninger.
>
> Byggesagkyndig … har gennemgået taget og skrevet en rapport, hvoraf det bl.a. fremgår at skaden pga. den manglende dampspærrer er en 'iboende udviklingsskade' som forsikringen bør dække.
>
> Dansk Boligforsikring påstår at skaden ikke var til stede, da forsikringen blev tegnet. Men i den oprindelige betænkning var formålet med ejerskifteforsikringen, at den skulle dække 'iboende udviklingsskader'. Skadesårsagen var i høj grad iboende. Årsagen var den manglende dampspærre. Dette er ikke modbevist af Dansk Boligforsikring.
>
> Dansk Boligforsikring har afslået at dække omkostningerne til udbedring af skaden. Jeg ser derfor ikke anden udvej end at anke sagen til Ankenævnet for Forsikring.
>
> **Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil opnå at Dansk Boligforsikring betaler et nyt stråtag samt etablering af en dampspærrer i taget. Desuden vil jeg opnå at selskabet betaler for fjernelse af skimmelsvamp i taget og i øvrigt for udbedring af de eventuelle skader der kan henføres til den manglende dampspærrer."

Klageren har ved mail af 15/12 2014 til nævnet fremlagt et entreprisetilbud på tækning af tag (179.125 kr.) og etablering af dampspærre (368.228 kr.).

Selskabet har i brev af 23/12 2014 til nævnet anført:

> **"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
> Sagen drejer sig om, hvorvidt ejerskifteforsikringen skal betale for nyt stråtag på et sommerhus fra 1949, fordi det 5 år efter overtagelsen anmeldes, at stråtaget er mere nedbrudt end forventet. Senest har forsikringstager også fremsat krav om etablering af dampspærre i huset og afrensning af skimmelsvamp.
>
> Stråtaget er lagt i 2003/2004. Ingen af de tekniske konsulenter har fundet nogen fejl ved oplægningen. Klagers egen rådgiver oplyser, at man har brugt strå af den bedste kvalitet.

Der er lavet undersøgelser af stråtaget af Dansk Bygningsanalyse (fremlagt af klager). Dansk Bygningsanalyse har ikke kunne give nogen årsag til, hvorfor stråtaget er nedbrudt, men de vurderer, at stråtaget har en restlevetid på 5 år.

Vores egen besigtigelseskonsulent har heller ikke kunne give et svar på, hvorfor stråtaget er nedbrudt (bilag …), men han vurderer, at forholdet er opstået efter overtagelsen. Da der ingen fejl er ved oplægningen eller ved konstruktionerne i øvrigt er, vurderer han, det skyldes uheldige ydre omstændigheder.

Vores kundes rådgiver … har heller ikke fundet konstruktionsfejl ved huset. Han oplyser, at der ikke er krav i bygningsreglementet til dampspærre i sommerhuse (se side 1 af hans notat). Han vurderer dog, at det er den manglende dampspærre, der har forårsaget råd i stråtaget.

Han skriver, at hvis huset opvarmes i vinterhalvåret, skal der opsættes en dampspærre, da den varme luft indefra huset ellers trænger ud i konstruktionen og kondenserer midt i stråtaget, hvilket kan give nedbrud af stråene. Dette er en teori, som er mulig. Jeg ved ikke, om den er baseret på viden om, at sommerhuset rent faktisk bliver brugt (opvarmet) i vinterhalvåret, eller om det blot er en teori.

… argumenterer herefter, at sommerhuset er blevet isoleret op så det er muligt at opvarme det og bruge det i vinterhalvåret, hvorfor det er en fejl af den arkitekt/rådgiver, der har medvirket til ombygningen, ikke at opsætte en dampspærre.

Jeg er ikke klar over, om der har været en arkitekt eller rådgiver på, da sommerhuset blev efterisoleret, og om … har ret i, at der i så fald kan gøres ansvar gældende overfor ham, men jeg tror det ikke, og i forhold til ejerskifteforsikringen er argumentationen ikke relevant.

Sommerhuset har sommerhusstatus - det er ikke godkendt til brug/opvarmning i vinterhalvåret. Det forhold, at der er blevet efterisoleret gør det ikke lovligt at bruge det i vinterhalvåret. Der er intet i selve efterisoleringen, der giver skader på huset.

Hvis [ingeniørens] teori er rigtig, giver den manglende dampspærre alene problemer, fordi man i strid med sommerhusets sommerhusstatus - bruger/opvarmer det om vinteren. Det er ikke en fejl ved konstruktionen men i så fald en fejl ved brug af huset.

Der er ikke krav om dampspærre i et sommerhus. Af de grunde … selv nævner... Det kan derfor aldrig blive en fejl i ejerskifteforsikringens forstand, at den evt. 5 år efter overtagelsen pga. uberettiget vinterbrug evt. forårsager råd i stråtaget.

Det afgørende for ejerskifteforsikringens dækning er, om der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller fejl, der giver nærliggende risiko for skade. Vi vurderer ikke, at der var råd i stråtaget på overtagelsestidspunktet - da det først anmeldes 5 år efter vurderer vi, det er opstået efter overtagelsen.

Der er ikke er konstateret byggetekniske fejl ved hverken stråtag eller de indvendige loftkonstruktioner, og klagers synspunkt om 'udviklingsskade' afvises. Kun konstruktionsfejl, der giver nærliggende risiko for skade er dækket.

Det forhold, at taget evt. har en kortere levetid end ønsket eller forventet, har ankenævnet i flere andre sager taget stilling til. Jeg henviser til Nævnets afgørelser 77.096 og 84.663

omkring generelle levetider og 73.113 og 78.534 om nedbrud af stråtage. Ejerskifteforsikringen dækker skader og fejl, der giver nærliggende risiko for skade - den dækker ikke ønskede/forventede restlevetider.

Med hensyn til klagers krav skal jeg også afvise kravet om penge til etablering af dampspærre og skimmelafrensning. Der er ikke krav om damspærre i et sommerhus, en sådan er kun nødvendig i helårshuse (vinteropvarming). Kravet om skimmelafrensning er ubegrundet. Jeg skal dog allerede nu nævne, at det ikke er usædvanligt at der periodevis kan findes skimmel i sommerhuse og at skimmelen (moderat - se analyse) formentlig er konstruktionsbetinget evt. brugerbetinget (brug af sommerhus i vinterhalvåret).

Klagen bør afvises."

Hertil har klageren i brev af 22/1 2015 til nævnet bemærket:

"Dansk Bygningsanalyse vurderer tagets restlevetid til at være MAKSIMALT 5 år. Dvs. det kan også være mindre end 5 år.

Det er vigtigt at bemærke at Dansk Bygningsanalyse udførte deres rapport inden det blev konstateret at der manglede en dampspærre i taget. Dansk Bygningsanalyses rapport omfatter derfor udelukkende en analyse af selve stråtaget. At der manglede en dampspærre i taget blev først konstateret senere da [ingeniør] udførte sin rapport.
…

For en ordens skyld skal jeg oplyse at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har besigtiget taget indefra, altså loftet på 1. sal, hvor det destruktive indgreb i gipsplade kan ses.
…

[Ingeniør] skriver netop at det er en **konstruktionsfejl** at dampspærrer ikke er opsat. Citat: *'Huset er isoleret svarende til en helårlig opvarmning. Dampspærre eller Hygrodiode skulle være opsat. Det er således en **konstruktionsfejl**, at det ikke er sket.'* Citat slut.
…

På miljøministeriets hjemmeside kan læses følgende regler vedr. anvendelse af sommerhuse: citat: *'I Danmark må man kun bo i sit sommerhus om sommeren. Fra 1. oktober til 31. marts er det kun tilladt at overnatte i sommerhus i forbindelse med kortvarige ferieophold.'* Citat slut. Hvor mange kortvarige ferieophold man må have i vinterhalvåret står der ikke noget om. Når der er tilladelse til kortvarige ferieophold i vinterhalvåret må det vel også være tilladt at opvarme huse i forb. med disse ophold i huset. I øvrigt er det jo ganske almindeligt at man i vinterhalvåret holder sommerhuses indvendige temperatur på ca. 8 grader. Dette betyder at der let kan opstå en meget stor forskel på den indvendige temperatur og den udvendige temperatur med deraf følgende udvikling af kondens når varme og kulde mødes. Hvis det fx. er 10 graders frost udvendig vil der opstå en temperaturforskel på ikke mindre end 18 grader. Det er mig bekendt ikke forbudt at holde et sommerhus opvarmet i vinterhalvåret.

Mht. ferieophold i sommerhuse i vinterhalvåret skriver [ingeniør]: citat: *'Hvis bygningen er **periodisk opvarmet** i vinterhalvåret skal der anvendes en dampspærre af typen Hygrodiode. Disse forhold fremgår af SBI-anvisning 178 Bygningers fugtisolering fra 1993 / (udsnit er vedhæftet)'*. Citat slut
…

Den manglende dampspærrer er, som [ingeniør] skriver, *en iboende udviklingsskade* som den byggesagkyndige ikke kunne se da han lavede tilstandsrapport.
…

Mht. påstanden: at dampspærrer er kun nødvendig i helårshuse, skriver [ingeniør]: citat: *'Hvis bygningen er periodisk opvarmet i vinterhalvåret skal der anvendes en dampspærre af typen Hygrodiode. Disse forhold fremgår af SBI-anvisning 178 Bygningers fugtisolering fra 1993 / (udsnit er vedhæftet)'.* Citat slut. På grund af den manglende Hygrodiode er kravet om skimmelafrensning efter min opfattelse fuldt ud rimeligt."

Selskabet har i brev af 28/1 2015 til nævnet anført:

"Der er ikke krav om dampspærre i et sommerhus. Det var der hverken ved husets opførelse eller i 2003, hvor sommerhuset blev renoveret. I BR-98 pkt. 10 fremgår de bestemmelser, som er gældende for sommerhuse. Der gælder regler om isolering, men ikke om dampspærrer. Det kan derfor aldrig blive en konstruktionsfejl, at der ikke er opsat dampspærre i sommerhuset.

[Ingeniør] er enig i, at der ikke er krav til dampspærre i det sommerhus. Han argumenterer herefter på mærkværdig vis, at fordi, der er isoleret svarende til helårsbeboelse, burde der være udført en dampspærre - dermed er det en konstruktionsfejl. Det har ikke belæg i bygningslovgivningen.

Der er som sagt bestemmelser omkring isolering i sommerhuse - se BR-98 pkt. 10.10 - uden at det har affødt krav om dampspærre. Isoleringen giver ingen skader på bygningen. Der er intet krav i bygningslovgivningen om opsætning af dampspærre, og henvisningen til SBI-anvisningen er ikke relevant i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb, herunder ulovlighedsdækningen. Etablering af damspærre kan aldrig kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Afgørende for vurderingen af forholdet under ejerskifteforsikringen er, at der ikke var skader på stråtaget ved overtagelsen. Vi ved ikke, hvorfor stråtaget efter overtagelsen nedbryder så hurtigt, men det skyldes ikke byggetekniske fejl ved sommerhuset. Skader opstået efter overtagelsen er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 19/2 2015 til nævnet anført:

"Der er ikke krav om dampspærre i sommerhuse og SBI 178 er ikke en del af bygningsreglementet.
…

Vi ved ikke hvorfor der er nedbrud i stråtaget. Der opstår desværre nedbrud i stråtage, og det kan have mange forskellige årsager - oftest skyldes det ikke bygningsfejl, men blot udefra kommende omstændigheder, da stråtag er et organisk materiale. Det afgørende her er at nedbrydningen af stråtaget først sker 5 år efter overtagelsen. Skader som opstår 5 år efter overtagelsen og ikke skyldes byggefejl er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klagerens ingeniør har i et brev af 27/2 2015 til klageren bemærket:

"Det er rigtigt, at der ikke i BRS1998 direkte er anført, at der skal være dampspærre i klimaskærmen i sommerhuse.

I bygningsreglementet under afsnit 10 Sommerhuse i sommerhusområder er nævnt:

> **'10.7 Tage.**
> *Tage skal overholde bestemmelserne i afsnit 4.5.'*

Bestemmelserne i afsnit 4.5 er således gældende for såvel helårshuse som sommerhuse.

> **'Under pkt. 4.5.4 er anført:**
> *Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.'*

Som projekterende arkitekt skal man have kendskab til lovgivningen og i særlig grad anvisningerne fra SBI - Statens Byggeforskningsinstitut. I SBI 178 er redegjort for dampspærrens art og placering.

Ved periodevis opvarmede bygninger og uopvarmede bygninger skal dampspærren være af fabrikat HYGRODIODE. Den kan også anvendes i helårsopvarmede bygninger.

Fejlen i form af manglende Hygrodiode / dampspærre må derfor fortsat betegnes som konstruktionsfejl.

I mailens sidste afsnit afsløres et manglende kendskab til stråtage. Det bekræftes dog sidst i afsnittet, at nedbrydninger i stråtaget dækkes, når der som her er tale om en konstruktionsfejl."

I mail af 6/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Jeg og Dansk Boligforsikring A/S har ikke et manglende kendskab til stråtage, og når jeg skriver, at vi ikke ved, hvorfor der er opstået råd/nedbrud, så skyldes det ikke manglende kendskab til stråtage. Der er ingen, der ved, hvad der er årsagen til at der er råd i stråtaget - heller ikke [ingeniør]. Det kan man kun vide med sikkerhed, hvis man kunne spørge stråtaget! Man kan opstille teorier om, hvorfor man tror, at nedbrydningen sker, men det er kun teorier - ikke noget, som kan bevises. Afgørende for sagens afgørelse er dog, at stråtaget er lagt korrekt. Når forholdet først opstår 5 år efter overtagelsen, og det ikke skyldes konstruktionsfejl, kan forholdet ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Den bestemmelse [ingeniør] henviser til omkring tage (pkt. 4.5.4) handler ikke om dampspærrer, og dampspærrens funktion har aldrig været at forhindre skadelig luftgennemgang i tagkonstruktioner, men at forhindre damptryk indefra beboelsen. Et sådant krav findes ikke til sommerhusbebyggelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/7 2014 fremgår:

"Ved besigtigelsen kunne der registreres nedbrydning af stråtaget især på tagfladen mod nord, som fremstod med kraftig nedbrud af især det øverste slidlag (billede …). Som følge heraf løsner en del strå sig og falder på jorden (billede …). Tagfladen mod syd fremstod i lidt pænere stand (billede …).

Mig bekendt er der ikke indvendigt registreret tegn på utætheder i taget.
…

Lofter indvendigt i huset er ført til kip uden mulighed for at undersøge tagkonstruktionen indefra.

Almindeligvis anses et stråtags levetid at være ca. 30 år. Men levetiden er afhængig af mange forhold, heriblandt ydre omstændigheder, som hver især eller måske i kombination kan nedsætte levetiden.

Et stråtag er i høj grad et 'levende' tag, udført af naturmaterialer. I Danmark eksisterer der ikke egentlige regler/krav til kvalitet af strå samt udførsel af tækkearbejdet. Der kan således som udgangspunkt være store forskelle i både kvalitet af strå og udførslen af tækkearbejdet fra egn til egn.

Derudover har ydre omstændigheder som fx vind/vejr, verdenshjørner, trævækster omkring/ved huset, løbende vedligehold, plante- og dyreliv i stråtaget, også stor indflydelse på tagets levetid, idet disse forhold har betydning for udviklingen af de i forvejen naturligt forekommende mikroorganismer i materialet og dermed nedbrydningen. Levetiden af fx dårligt vedligeholdte stråtækte tagflader mod nord under trævækster kan være nedsat.

Jeg har snakket med tækkemand …, som også har besigtiget taget. Vi er enige om, at det i det konkrete tilfælde er meget vanskeligt at opgøre en præcis årsag til stråtages uheldige tilstand.
…

**Relevante anmærkninger i tilstandsrapport**
Ingen. Nedbrydningen af stråtaget kan som følge af ydre uheldige omstændigheder have taget fart efterfølgende."

I rapport af 6/8 2014 fra Dansk Bygningsanalyse hedder det bl.a.:

**"Undersøgelse af stråtag**
…
Den undersøgte ejendom er et fritidshus med udnyttet tagetage, der ifølge BBR er opført i 1949. Ejendommen er ifølge oplysninger fra ejeren renoveret og ombygget senest i 2004. I den forbindelse blev tagfladen på ejendommen tækket med nyt stråtag. De indvendige overflader er udført med gipsbeklædninger til kip.

Følgende er konstateret/oplyst:

- Taget er i sin helhed nytækket i 2004 - det forudsættes derfor, at tækkevejledningen fra 1998 er fulgt.
- Taget er tækket med tagrør og bundet med ståltråd.
- Taghældningen er god - over 30 grader.
- På ejendommens nordlige og østlige side er der en del træer, der skaber læ og delvis skygge af tagfladerne - hvilket kan medføre forsinket udtørring af taget.
- Tagkonstruktionen er udført med indvendige beklædninger til kip, som nedsætter friskluftventilationen, se foto ...
- I tagfladen er der ilagt ovenlys, der løbet hen over kippen.

Ifølge det oplyste har de nuværende ejere af ejendommen overtaget huset i august 2009. Ifølge det oplyste registrerede ejeren kort efter overtagelsen af ejendommen begyndende nedbrydning af slidlaget på bagsiden af stråtaget.

Ejeren af ejendommen registrerede ifølge det oplyste begyndende nedbrydning af stråene umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen. Nedbrydningen har dog siden udviklet sig til det nuværende skadesbillede.

Levetiden - jf. 'Stråtage før og nu', udgivet af Raadvad-Centret 2003 - er 30-60 år for et veludført stråtag, der løbende bliver efterset og vedligeholdt. Levetiden er afhængig af taghældning, sted på taget og omgivelserne. På baggrund af besigtigelsen samt omgivelserne er det vor vurdering, at levetiden på et stråtag som det pågældende burde være 30-35 år på østsiden med skygge fra træer og noget mere på den mere fritliggende vestside.

Tagflader mod syd holder normalt kortere end nordsiden. Dette skyldes, at sydsiden i langt højere grad udsættes for solens UV-stråling.

Nordvendte flader udgør dog et mere "venligt" miljø for svampeangreb/mikrobiel aktivitet som følge af en forventelig højere fugtighed og mere konstante temperaturforhold. Tagfladerne på den her undersøgte ejendom er dog øst/vestvendt.

**Formål**
Formålet med undersøgelsen var at klarlægge omfanget af nedbrydning i tagfladerne, der afviger fra det, der kan forventes af et stråtag med den pågældende alder på 10 år.
…

Fugtmålinger i tagfladen viser, at stråene er våde i en tykkelse på 15-17 cm. Der konstateres nedbrydning jævnt på hele tagfladen, dog mest udpræget ved de blå markeringer på tegningsbilag … Det er mange steder vanskeligt at trække rør ud af tagfladen til analyse, idet rørene er nedbrudte.
…

**Konklusion**
Laboratorieanalysen har vist angreb af Sæksvampe (Ascomycota), Basidiesvampe (Basidiomycota), bl.a. Barksvampe (Corticiaceae), samt Bægerlav (Cladonia fimbriata), Alger og Mos.

Der er konstateret nedbrydninger i tagfladen, som markeret med blå skravering på tegningsbilag ... Nedbrydningen for de to tagflader samt halvtaget over hovedindgangen karakteriseres i forsikringsmæssig sammenhæng i sin helhed som Svamp.

Der er ikke nogen steder indvendigt konstateret tegn på utætheder. Vi vurderer, at restlevetiden - før der kan konstateres vandindtrængning - vil være maksimalt ca. 5 år.

**Skadesårsag**
Der kan ikke gives et entydigt svar på skadesårsagen.

**Udbedringsvejledning**
Udbedring klarlægges med tækkemand. Ifølge det oplyste har ejeren haft kontakt med en tækkemand. Denne oplyser, at det ikke er muligt at udføre en reparation af stråtaget, men at dette skal udskiftes i sin helhed."

9. 87005

I rapport af 17/9 2014 udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse vedrørende undersøgelse for skimmelsvamp hedder det:

> **"Undersøgelsesmetode**
> Det er oplyst, at prøven er udtaget på gips fra skråvæg mod stråtag.
> …
>
> **Konklusion**
> Der kan på tapeaftryk … konstateres vækst af skimmelsvampe. Ved laboratoriedyrkning kan vi konstatere moderat vækst af skimmelsvampe herunder 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe'. Skimmelsvampenes nedsatte spiringsdygtighed på vækstsubstratet kan have flere årsager - f.eks. at der er tale om ældre nedbrudt vækst, eller at arten spirer dårligt på vækstsubstratet. I indeklimamæssig henseende er det dog ikke afgørende, om sporerne er spiringsdygtige eller ej, da de inaktive sporer kan indeholde både allergener, generende og giftige stoffer.
>
> Prøven er udtaget fra et vækstområde.
>
> Vi kan ikke udelukke, at de konstaterede skimmelsvampe vil påvirke det biologiske indeklima negativt.
> …
>
> **Skadesudbedring**
> Da vi ikke er bekendt med skadesomfanget eller konstruktionens opbygning i detaljer, ser vi os ikke i stand til at anvise en tilpasset udbedringsmetode. En tilpasset udbedringsmetode vil ofte være mindre omfattende vurderet ud fra en bygningsmæssig og økonomisk betragtning."

Klageren har indhentet en rapport af 29/9 2014 fra en bygningssagkyndig ingeniør, hvoraf fremgår:

> "Bygningen er et fritidshus, beliggende i et sommerhusområde. Det er opført i 1949 og senere renoveret. Den seneste større renovering har fundet sted i 2003, hvor stråtaget er blevet fornyet, og hvor hele klimaskærmen er blevet isoleret. Der er udført hulmursisolering i forbindelse med tidligere renovering. Bygningen har et bebygget areal på 90 m2 samt en udnyttet tagetage på 50 m2. Bygningen er grundmuret. Tagkonstruktionen er saddeltag med hanebåndsspærfag. Tagdækningen er stråtag. Bygningen er opvarmet med el-varme samt 2 pejse. Der er elektrisk gulvvarme i entré-området og vandbåret gulvvarme i badeværelset.
>
> Med den anvendte isoleringsgrad lever huset op til det forventede krav til isoleringsgraden for enfamiliehuse i renoveringsåret.
>
> Det nye stråtag og den indvendige isolering er projekteret af arkitektfirmaet … i 2003.
>
> Ved et destruktivt indgreb - fjernelse af 1-lag gipsplader ved tagetagens skråvæg - er det konstateret, at der ikke er opsat dampspærre.
>
> Ved sommerhuse er der i bygningsreglementet ikke krav om montering af dampspærre.

Bygningsreglementet for småhuse BRS98 var gældende da renoveringen fandt sted. Efter bygningsreglementet er et sommerhus defineret som:

> *For boliger i sommerhusområder gælder bestemmelsen i planlovens § 40, hvorefter boligerne bortset fra kortvarige ferieophold mv. ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.*

Det ligger heri, at boligen er uopvarmet i vinterhalvåret.

Ved uopvarmede boliger skal der ikke udføres en dampspærre, idet det periodisk kan være varmere udenfor end indenfor. (Solskin på bygningen). Dette kan give kondens på dampspærren og følgeskader.

Hvis bygningen holdes opvarmet i vinterhalvåret skal der ved isolerede bygninger opsættes dampspærre. Hvis bygningen er periodisk opvarmet i vinterhalvåret skal der anvendes en dampspærre af typen Hygrodiode.

Disse forhold fremgår af SBI-anvisning 178 Bygningers fugtisolering fra 1993 / (udsnit er vedhæftet). En projekterende arkitekt og ingeniør SKAL kende til denne SBI-anvisning.

Huset er isoleret svarende til en helårlig opvarmning. Dampspærre eller Hygrodiode skulle være opsat. Det er således en konstruktionsfejl, at det ikke er sket.

Ved manglende dampspærre/ Hygrodiode vil luft fra den opvarmede bygning trænge ud i konstruktionen og kondensere midt i stråtaget, hvor luftens temperatur svarer til dugpunktstemperaturen. Stråtaget opfugtes i midten af stråtaget. Dette medfører en nedbrydende proces.

Normalt vil et opfugtet stråtag være vådt i de yderste ca. 20 mm. (Afhængig af stråtykkelse og stråets kvalitet). Som det fremgår af vedhæftede fotos er opfugtningen stedvis betydelig større. Dette kan kun hænge sammen med dybtliggende opfugtning og nedbrydning af stråtaget. Dette er det synlige tegn på følgen af den manglende dampspærre.

Det bemærkes i øvrigt, at stråene er tynde. Tykkelsen svarer til vinterfældede jyske strå, som anses for at være den bedste kvalitet.

Jeg vil herefter kommentere DB's svar af 23. september 2014.

**Ad.: Stråtaget.**
Det er ovenfor dokumenteret, at fejlen i konstruktionen var til stede på overtagelsestidspunktet. Der er tale om en *'iboende udviklingsskade'*. Det er sådanne skader, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Som nævnt er de anvendte strå af højeste kvalitet. Ved almindelig vedligeholdelse er den forventede levetid ca. 40 år. (I håndbog for bygningssagkyndige er den forventede levetid for stråtage anført til 50 år).

Som tidligere anført var konstruktionsfejlen til stede på overtagelsestidspunktet. At den bygningssagkyndige ikke har bemærket det i tilstandsrapporten er helt logisk. Den bygningssagkyndige skal anføre skader, som er visuelt konstaterbare og uden anvendelse af destruktive indgreb. Ejerskifteforsikringen skal dække de skjulte skader.

Bevisbyrden for fejlkonstruktionen er løftet. Det må være ejerskifteforsikringen, der har bevisbyrden for den påståede mangelfulde vedligeholdelse som årsag til skaderne.

Som nævnt er det ikke spøgsmålet om konstruktionens lovlighed i forhold til bygningsreglementet. Fejlen er en følge af arkitektens åbenbare manglende kendskab til den anførte SBI-anvisning nr. 178.

**Ad.: Dampspærre.**
Som ovenfor nævnt er montering af dampspærre eller Hygrodiode et naturligt krav til konstruktionen, når bygningen projekteres til helårlig og opvarmet anvendelse.

**Ad.: Skimmel.**
Skimmeldannelsen er en naturlig følge af den manglende dampspærre."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

**"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 …

…

**16. Udvidet dækning**
…
**16.1**
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede 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 har fået forelagt fotos.

12. 87005

Nævnet udtaler:
Sommerhusets stråtag er lagt i ca. 2003 i forbindelse med en større renovering af huset og er, efter det oplyste, af god kvalitet med en forventet levetid på 30-60 år.

Efter en gennemgang af sagen, herunder ingeniørrapport af 29/9 2014 og ingeniørens supplerende udtalelse af 27/2 2015, finder nævnet at måtte lægge til grund, at det konstaterede nedbrud af stråene i stråtaget og det moderate angreb af skimmelsvamp på den udvendige side af loftspladerne kan henføres til, at tagkonstruktionen er udført uden dampspærre, hvorved der opstår skadelig kondens i stråtagskonstruktionen, når varm luft trænger op fra de underliggende, opvarmede beboelsesrum.

Sommerhuset er grundmuret, og hele klimaskærmen er isoleret. I mure er udført hulmursisolering, og i loftskonstruktionen med loft til kip er lagt isolering bag gipsplader. Ingeniøren har i rapport af 29/9 2014 anført, at huset lever op til det forventede krav til isoleringsgraden for enfamilieshuse i renoveringsåret. Der er gulvvarme i entré og badeværelse, samt 2 pejse og elvarme. Huset fremstår således som umiddelbart egnet til og indrettet med henblik på at kunne opvarmes i kolde perioder.

Nævnet finder, at det er godtgjort, at det i et sådan hus må anses for en fejl, at den relativt nye loftskonstruktion er udført uden en dampspærre. Nævnet finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for, at der - som det det har vist sig at være tilfældet - ville udvikle sig en skade i tagkonstruktionen som følge af skadelig kondens ved en almindelig og forventelig brug af huset. Det, som selskabet i den forbindelse har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder på den baggrund, at den manglende dampspærre og følgeskaderne i form af nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

13. 87005

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at manglende dampspærre i tagkonstruktionen, nedbrud af stråtag og skimmelvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre klagerens erstatning.

Poul Sørensen