

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88393:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde dækning for anmeldte forhold ved dampspærren og soklen i den forsikrede bygning.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet, og da der ikke er ulovlige bygningsindretninger.

Den forsikrede bygning er opført i 2004. Forsikringen trådte i kraft den 29/11 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/8 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	Kf	Generelt enkelte mindre revner i sokkelpuds på flere facader, specielt ved terassedøre.

Klageren foranledigede, at bygningen blev undersøgt af en bygningssagkyndig. Den bygningssagkyndige har i undersøgelsesrapport af 19/3 2013 bl.a. anført:

"Undertegnede er af ejer blevet kontaktet for at vurdere, om der er fejl og mangler ved ejendommen.

Årsagen til ejers ønske herom, er den tvivl der er opstået ifm. de i ejendommen konstaterede sorte streger på mange vægge.

Disse sorte streger viser sig ved samlingen mellem væg og loft, og strækker sig ca. 10 cm. ned af væggen i form af sorte streger.

Fejl og mangler ved dampspærre

Der kan ved besigtigelsen konstateres, at dampspærren ikke er udført iht. gældende forskrifter på opførelsestidspunktet.

Med dette menes at dampspærren ikke er udført korrekt og tætnet mod de enkelte bygningsdele, lige som der ikke er anvendt korrekte materialer til de synlige forsøg på tætning.

Som det fremgår af dette billede fra loftsrummet, så er bagmuren fuldt blottet til det fri, og dampspærren ligger ude på den kolde side.

Ligeledes er denne ikke korrekt tætnet, og der er anvendt alutape i et forsøg på at tætne denne dampspærre i dette synlige område.

Manglende tætning om installationer

Nede i boligen kan det ved et komfortventilationsaftræk konstateres, at der ikke er forsøgt tætnet omkring disse installationer, hvilket ligeledes ikke er iht. gældende forskrifter på opførelsestidspunktet.

Manglende tætning med facader

Det kan ligeledes konstateres at der ikke er udført tætning af dampspærren mod facaderne, hvilket dermed vurderes at være samme problem langs alle indvendige skillevægge.

Dette er medårsag til de konstaterede sorte striber på væggene ved lofter, da disse skyldes kuldenedfald fra loftsrummet.

Over spotsinstallationerne er der anvendt gammeldags urtepotter, og dampspærren er blot skåret væk i det aktuelle område ved hver spot.

Dette skulle på opførelsestidspunktet have været udført med tætte spotskasser, hvor der er mulighed for at tætne en dampspærre til.

...

Konklusion

Det håndværksmæssige arbejdet på denne bolig vurderes at yderst ringe kvalitet, og opført uden hensyntagen til faktuel lovgivning på opførelsestidspunktet.

Iht. BR98 skal dampspærren i en bolig som denne, placeres på den varmeside af isoleringen, og dampspærren skal slutte tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen.

Dette må siges ikke at være overholdt, og der henvises til vedlagte termografiske rapport, som ud over nærværende rapport præciserer adskillige steder, hvor der er problemer med dette forhold."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/4 2013 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen:

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Der foreligger en termografirapport udført af ... samt er rapport om fejl og mangler, som ... også har udarbejdet.
- Ved besigtigelsen ses det, at dampspærren i brusekabinen ikke er tæt til væggen. Alt puds m.m. er hugget af, så det er ikke muligt at vurdere om dampspærren har været udført tæt. Ligger umiddelbart rigtigt. Rundt om aftræksrøret er der især synlig utæthed, men igen kan jeg ikke vide hvordan det så ud ved overtagelsen. Foto 2-6.
- I loftet i brusekabinen er der afmonteret en spot. Bagved denne over gipspladen ses en urtepotte som er brugt som el-loftdåse. Det er tilsyneladende en lerurtepotte som er anvendt. Foto 7.
- I er værelse ved siden af badeværelset (soveværelset) ses sorte udtrækninger på væggene langs loftet. Foto 8-9.
- Ved måling af overfladetemperatur på loftet i soveværelset konstateres det, at der er koldere i hjørnet end når der måles midt på loftet. Foto 10-11.
- ...
- Ved besigtigelse i loftrummet ses et sted hvor dampspærren er tapet til et stykke tømmer med alu-tape. Foto 13.
- Det ses også, at isoleringen af det øverste af en væg i stuen, hvor loftet er til kip, er yderst sjusket udført. Isoleringen er nærmest stablet op bag den trekantede væg, og må vurderes til ikke at slutte tæt til væggen, hvorfor der er mulighed for træk mellem bagsiden af væggen og isoleringen. Helt i toppen af væggen mod tagrygningen mangler der et stykke isolering. Foto 14-15.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Dampspærren skal slutte tæt til vægge og være tæt ved gennembrydninger i loftfladen (BR 98 afsnit 4.5.4). Jeg vurderer at man har tapet og fuget, men flere steder ses en noget sjusket håndværksmæssig udførelse. Termografirapporten tyder på at der er nogle utætheder/sjusket isoleringsarbejde. Mine målinger af loftets overfladetemperatur og det kolde hjørne (tidligere omtalt) tyder på, at der enten er tale om sjusket udført isolering eller en utæt dampspærre."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/6 2013 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg blev ved besigtigelsen modtaget af FT og den byggesagkyndige, som fremviste mig de pågældende skader.
- Vi startede udvendig, hvor sokkelpudsen mange steder var forsøgt repareret og flere steder var sokkelpudsen faldet af. Billeder 7-8-9-10-11-12-13
- Sokkelen er blevet pudset/repareret efter man har lagt belægningssten omkring hele huset. Det ser ikke ud til at være udført professionelt. Der ses revne mellem oprin-

delig puds og ny puds, billeder 22-23. Puds kan være blevet beskadiget ifm., at der er lagt belægningssten.

- Sokkelpap er normalt ikke lagt helt ud til forkant pudslag (lægges typisk til forkant sokkel). Hvis der pudses over kan der opstå vægevirkning.
- De nederste skifter i murværket er nogle steder let opfugtet og der er lidt fugtskjolder. Dette kan også skyldes regn, som springer op på murværket fra betonfliserne. Billeder 15-16-17-18-19-20-21. Der ses ingen skader på murværk.
- De viste mig herefter vægge / lofter i de fleste rum og hvor FT mener, at dampspærre ikke har vedhæftning til mur/ gipslofter. Der var 'sorte' trækskjolder (sværtning), hvilket tyder på utætheder/kuldebro/-nedfald. Billeder 2-3-4-5-6
- Lofter i køkken og stue er udført, som en lukket konstruktion og i disse lofter er der en del loftsspot, som tilsyneladende har en urtepotte, som varmeskjold. Dampspærre vil ikke være tæt her. Må undersøges nærmere af en elektriker.
- De viste mig billeder fra termograferingen. På et af billederne fra stuen på væg ud mod indkørslen var det tydeligt, at der manglede isolering.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Sokkelpuds er primært dårlig håndværksmæssig udførelse. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten - og kan også have udviklet sig. Udbedring består i rep. af sokkelpuds. Det skal sikres, at der ikke pudses over fugtspærren.
- Dampspærre i denne loftkonstruktion skal udføres tæt, også ved lampesteder. (ifølge gældende BR på opførelsestidspunktet). Se i øvrigt tidligere rapport (HT).
- Termisk sværtning er fænomen der typisk opstår i tætte velisolerede huse, hvor der findes kolde områder med begrænset udstrækning. I ældre huse fænomenet sjældnere, fordi alle overflader her er relativt lige kolde."

I brev af 3/3 2014 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"B. Fejl og mangler ved dampspærren:

Indledningsvist bemærker jeg, at de skærpede krav til klimaskærmens tæthed, som blev indført i 2006, ikke er gældende for denne ejendom (opført 2004). Det er som sådan ikke noget krav, at bygningen kan bestå en trykprøvning (blower door-test). Når det er sagt er jeg dog naturligvis enig i, at det også efter de regler der var gældende før 2006 forudsattes, at dampspærren udførtes tæt mod ydervægge, ventilationskanaler m.m.

Der er blevet udført termografiske undersøgelser på ejendommen, som viser, at der langs lofterne er områder hvor der tilsyneladende er noget kuldenedfald, formentlig fordi dampspærren har sluppet vedhæftningen til ydermuren. Billederne syntes at vise, at der ikke er tale om et generelt problem, og der er som sådan ikke grund til at antage, at dampspærren ikke oprindeligt har været udført tæt i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Det vil altid være bevægelser i hus, som følge af temperatursvingninger, påvirkninger fra vejr og vind m.m., og derfor kan det også ske, at en klæbet samling mister sin vedhæftning. Dampspærren skal langs ydervæggene hæfte på blank mur, og det er erfaringsmæssigt vanskeligt, at opnå god vedhæftning på dette underlag.

Da det må lægges til grund, at dampspærren er tæt de fleste steder (jf. termografiske billeder), mener jeg ikke, at det er sandsynliggjort, at dampspærren er ulovligt udført. Det mest sandsynlige er, at dampspærren blot har mistet vedhæftningen enkelte steder i samlingen mellem loft og væg. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

I forhold til betingelsernes pkt. 3.1. er jeg ikke enig i, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Tagkonstruktionen er velventileret, og der er ikke ved besigtigelserne konstateret tegn på skadelig opfugtning i tagkonstruktionen. Der er flere steder hvor lofterne synligt har arbejdet lidt, således at der ses en revne i overgangen mellem vægge og lofter. En efterfugning de steder hvor der er synlige revner, vil givetvist kunne afhjælpe størstedelen af kondensrisikoen.

En efterfugning af overgangen mellem loft og vægge, vurderes ikke at ville kunne overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Specifikt vedrørende badeværelset bemærker jeg, at man her har valgt at afhugget i fliser og puds. At dampspærren herefter kunne konstateres ikke at have bevaret vedhæftningen vil væggene, forekommer ikke overraskende."

Af undersøgelsesrapport af 26/3 2014 fra klagerens bygningsagkyndige fremgår bl.a.:

"Der er ifm. vores gennemgang foretaget stikprøve undersøgelser af dampspærren, der alle uden undtagelse viser fejl, hvilket fremgår af følgende punkter.

Da der ingen steder i boligen findes en tæt dampspærre, eller for den sags skyld forsøg på at lave en tæt dampspærre, kan det med rette og god begrundelse konkluderes, at dampspærren ikke er tæt og ikke er lavet iht. gældende forskrifter/bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Da der erfaringsmæssigt er og vil være problemer i en ikke tæt dampspærre, kan Dansk Boligforsikrings afvisning på ingen måde accepteres, og de antagelser der i deres svar bliver gjort, ses på ingen måde i relation eller sammenhæng med nedenstående konkrete konstateringer.

Kontrol af dampspærre ved loftslem

Der kan her ikke konstateres nogen form for dampspærre, og ved besigtigelse gennem isoleringen over garagen kan det konstateres, at der er dampspærre over loftet i garagen.

Det må derfor antages, at den udførende entreprenør her ikke har haft nogen anelse om, hvordan en dampspærre skal tætnes/afsluttes.

Kontrol af dampspærre over værelser

Som det entydigt fremgår af dette billede, så er dampspærren før ud til væg og er på ingen måde forsøgt klæbet eller tætnet mod væggen, men ligger bare løst.

Det må derfor antages, at den udførende entreprenør heller ikke her har haft nogen anelse om, hvordan en dampspærre skal tætnes/afsluttes.

Kontrol af dampspærre mod alrum med forhøjet loft

Her er der på ingen måde gjort et forsøg på at tætnes dampspærren, eller skabe en sammenhæng med den lavere liggende dampspærre.

Det må derfor antages, at den udførende entreprenør heller ikke her har haft nogen anelse om, hvordan en dampspærre skal tætnes/afsluttes.

Kontrol af samlinger i dampspærren

Der er stedvis i loftrummet foretaget stikprøvekontroller af samlingerne mellem dampspærre banerne, og disse er på ingen måde forsøgt tætnet eller i det mindste lavet som klemte samlinger.

Det må derfor antages, at den udførende entreprenør heller ikke her har haft nogen anelse om, hvordan en dampspærre skal tætnes/afsluttes.

Kontrol af dampspærre ved spots

Det er tidligere drøftet at dampspærren ikke er tæt ved spotsinstallationen, hvilket alene skyldes, at den udførende entreprenør ikke har haft kendskab til hvad og hvordan en dampspærre skal udføres.

Kontrol af dampspærre ved installationsgennemføring

Der er ved gennemgangen fundet et sted hvor der er foretaget et forsøg på en tætning, hvilket er lavet med en ikke dertil egnet alutape, hvilket allerede har sluppet, og i øvrigt ikke er lavet på en måde der evt. kunne standse et opstigende damptryk.

Det må derfor antages, at den udførende entreprenør heller ikke her har haft nogen anelse om, hvordan en dampspærre skal tætnes/afsluttes.

Konklusion

Vi mener hermed med rette at kunne dokumentere at dampspærren er ulovligt udført, samt at denne på ingen måder overholder gældende lovgivning på opførelsestidspunktet. På baggrund af disse registreringer skal vi afvise Dansk Boligforsikrings antagelser og vurderinger af forhold, som de på ingen måde har begrundelse for, eller for den sags skyld kan dokumentere.

Fakta er at dampspærren ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, samt at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen som følge heraf, dette uagtet hvor god en ventilation der er i ejendommens tagrum, da disse problemer opstår i takt med revnedannelserne mellem loft og væg, og fejlinstallationerne og de manglende tætninger af banesamlingerne.

...

Vores kommentar til sokkelpuds og Dansk Boligforsikrings besvarelse

...

Dansk Boligforsikrings udokumenterede antagelser, medfører den konklusion, at der kan stå blank vand på belægningen, og der er risiko for opsprøjt på facaderne.

Det skal fra vores side fastholdes, at belægningen er lagt mere end 10 cm. under sokkel-overkant, og dermed er flisearbejderne lavet på en sådan måde, at murværket erfaringsmæssigt kan holde til det opsprøjt der uundgåeligt vil opstå på en facade. Endvidere er der på hele ejendommen et stor udhæng, som ligeledes er med til at begrænse dette opsprøjt.

Dansk Boligforsikring oplyser at 'vi har ikke ved besigtigelsen fundet egentlige fejl ved konstruktionen', hvilket vi må henvise til nedenstående konstateringer af de faktiske forhold.

Vi deler på alle måder Dansk Boligforsikrings konklusion om, at forholdet bør kunne afklares ved at sokkelpudsen repareres, men vi er lodret uenige i, at der ikke er tale om et generelt forhold på ejendommen, jf. nedenstående registrering.

Ligeledes er vi enige i muligheden ved en vægevirkning fra sokkelpudsen og op i facadestenene, hvilket er en dissideret udførelsesfejl set i forhold til gældende vejledninger på opførelsestidspunktet.

Vi skal derfor fastholde at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet, da denne på ingen måde indikerer den problemstilling der på ejendommen faktisk kan konstateres.

Da forholdet i dag har et omfang der er så stort, at der skal foretages en komplet udskiftning af sokkelpudsen, er dette forhold så værdiforringende i sig selv ved et evt. skal, at forholdet bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

...

Der er foretaget reparation af sokkelpudsen, og dette er tydeligt ført ned oven på flisebelægningen, hvilket indikerer at sælger har foretaget reparation inden salg, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det fremgår ligeledes tydeligt, at sokkelpudsen under belægningen er ringe og meget porøs, hvilket indikerer, at der ikke er anvendt det rigtige blandingsforhold eller materiale til grundpudsen.

Stedvis ses det et grundpudsen er helt væk, og der står rå lecablokke under terræn.

Det må for første gang fra vores side antages, at der kan være anvendt mørtel til grundpudsen, hvilket medfører disse markante afskalninger.

Dette kan selvfølgelig analyseren, men vurderes grundet omfanget i denne sag særdeles unødvendigt.

Sokkelpudsen har ikke den tykkelse som skal til for at opretholde en tæthed, og er udført i et tyndt lag ved påføring med et murerbræt, hvilket ligeledes er medårsag til at denne slipper, da den ikke har ordentligt vedhæftning til lecablokkene.

Sokkelpudsen måles generelt mellem 3 - 7 mm med stikprøvekontrol af denne.

Stedvis er der overhovedet ingen sokkelpuds, og har denne været til stede er den tydelig vis komme af i et stykke.

Fejl i afslutning mellem sokkel og murværk

Som det fremgår af dette foto, er der pudset direkte op under nederste skifte, og der er ingen synlig murerpap mellem de to konstruktioner. Dette kan medføre den vægevirkning som Dansk Boligforsikring korrekt beskriver, og som formentligt er medårsag til problemet.

8.

88393

Da dette forhold gør sig gældende hele vejen rundt om bygningen, må det igen fastholdes at der er tale om et generelt problem.

Her er der lavet hul i sokkelpudsens for at finde sokkelpappen, og dette billede indikerer hele problemet med den mulige vægeffekt, da dette ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Sokkelpappen er ikke placeret korrekt, og der er direkte sammenhæng mellem sokkelpuds og nederste række facadesten.

Dette forhold sammenholdt med en forkert grundpuds der suger vand, er årsagen de konstaterede forhold på soklen."

I klageskemaet af 26/8 2015 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

A. Fejl og mangler ved dampspærren.

Der stilles krav om at der etableres en dampspærre i hele bygningen, der overholder kravene i BR98. Såfremt DB vælger at foretage en partiel udbedring af de fejl og mangler, der er ved dampspærren, må det være et krav, at ejendommen efterfølgende trykprøves, således at det kan dokumenteres, at de partielle udbedringer har afhjulpet problemet i sin helhed. Endvidere skal relevante bygningsdele kontrolleres for forekomst af skimmel-svamp.

I tilfælde af, at samtlige lofter skal nedtages for at etableres en tæt dampspærre skal lofterne reetableres med spartling, slibning og maling, det vil kræve en midlertidig genhusning samt en grundrengøring af boligen for genindflytning, omkostningerne hertil skal også dækkes af DB.

B. Opfugtning af murværk / fejl ved sokkelpuds.

Der stilles krav om, at der skal foretages fejl og mangelaftjællning af sokkelpap, sokkel og sokkelpuds i et sådant omfang, at der fremadrettet kun skal foretages almindelig god vedligeholdelse af bygningsdelen."

I en vedlagt sagsfremstilling har klageren bl.a. anført:

"A. Fejl og mangler ved dampspærren.

I forbindelse med renovering af brusekabine blev forsikringstager opmærksom på, at dampspærren ikke var udført i henhold til BR98 for småhuse afsnit 4.5.4, dampspærren var utæt omkring aftræksrør, ligesom dampspærren ikke var ført tæt langs en af murene

...

Endvidere har forsikringstager efterfølgende konstateret en grønlig belægning på en ydervæg bag et skab. Der kan indikere skimmelsvamp i soveværelset.

...

Forsikringstager og dennes bygningssagkyndige er af den opfattelse, at de konstaterede fejl og mangler ved dampspærren er dækket af såvel forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 som 16.1, idet:

- BR98 tydeligt siger, at overgang mellem rum og tagkonstruktion skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan at luftgennemgang forhindres. Dette forhold falder ind under pkt. 16.1 - idet konsulentens observationer og den vedlagte rapport med al ønskelig tydelighed fastslår, at dampspærren ikke er udført korrekt.
- Den defekte dampspærre vil medføre, at der vil ske en kondensering af vanddamp i isoleringen eller loftrummet over loftet, hvilket på sigt vil medføre; råd i tagfod og -konstruktion samt risiko for skimmelsvamp. Dette forhold medfører, at pkt. 3.1 træder i kraft, idet der er 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele' for ikke at nævne at skimmelsvamp er sundhedsskadelig for beboerne!

...

B. Opfugtning af murværk / fejl ved sokkelpuds.

Opfugtning af murværk:

Der er konstateret fugt i de nederste skift af facadestenene, og der er tydelige fugtskjolder på murværket. Fugtskjoldernes tegninger tyder på, at der trænger fugt op enten på grund af det nedenfor beskrevne problemer med fejl ved sokkelpuds eller mere sandsynligt på grund af partiel manglende eller forkert placeret sokkelpap. Fugtskjoldernes placering og tegning tyder ikke på, at der er tale om slagregn, idet særligt udsatte områder, ikke har fugtskjolder, ligesom der er konstateret fugt i murværket efter en længere periode med tørvejr og høje temperaturer.

...

Forsikringstager og dennes bygningssagkyndige er af den opfattelse, at der foreligger en dækningsberettiget skade jf. pkt. 3.1., idet det konstant fugtige murværket giver skader eller nærliggende risiko for skader i form af deformation samt ødelæggelse af facadesten og fuger samt fugt i hulrum med videre, der vil kræve omfattende vedligeholdelsesarbejder og som vil nedsætte ejendommens værdi. Endvidere vil fugt i mur og hulrum bidrage til en overhængende fare for dannelse af skimmelsvamp, hvilket er særdeles skadelig for husets beboere.

Fejl ved sokkelpuds:

Der er siden overtagelsen af ejendommen sket en markant udvikling af skaderne på sokkelpudsen. Det kan konstateres, at soklen kun er pudset fra belægningsstenen og op, ligesom det kan konstateres, at sokkelpudsen flere steder er pudset op imod facadestenerne.

Det forhold, at sokkelpudsen ikke er ført længere ned end belægningsstenene, betyder, at der sker en opfugtning af lecastenen, hvilket medfører de konstaterede skader på sokkelpudsen, og ligesom det muligvis er en medvirkende årsag til den i næste punkt beskrevne opfugtning af facadestenene.

Det forhold, at sokkelpudsen er pudset op imod facadestenen kan ligeledes være en medvirkende årsag til opfugtning af facadestenene.

...

Forsikringstager og dennes bygningssagkyndige er af den opfattelse, at der foreligger en dækningsberettiget skade jf. pkt. 3.1., idet den mangelfulde sokkelpuds medfører opfugtning af lecastenen, hvilket giver skader på lecastenen, sokkelpudsen samt muligvis facadestenen i form af svækkelser, revnedannelser, ødelæggelse og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi - se pkt. 3.2.

For så vidt angår tilstandsrapporten klassificering af de mindre revner i sokkelpuds som en K1, må der være tale om en fejlklassificering, idet K1 er beskrevet som en mindre alvorlig skade - beskriver skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Skaden burde have været klassificeret som en K2, der indikere en alvorlig skader - beskriver skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket nu er sket.

...

Destruktiv materialeundersøgelse:

Forsikringstager er indstillet på, at der gennemføres en undersøgelse af ovennævnte forhold af en anerkendt bygningssagkyndig fra en uvildig instans, som f.eks. Teknologisk Institut, og at der udføres destruktiv materialeundersøgelse af alle ovennævnte bygningsdele i rimeligt og nødvendigt omfang samt teste for eventuel forekomst af skimmelsvamp."

Dertil har selskabet i brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Ad, A. Fejl ved dampspærren

Dansk Boligforsikring A/S har ikke ved besigtigelserne fundet skader på klagers ejendom.

Ved den første besigtigelse kunne det i en bruseniche konstateres, at der ikke var forbindelse mellem dampspærre og vægge, men da puds, fliser m.m. på besigtigelsestidspunktet var afhugget, var det ikke muligt at afgøre, hvorvidt dampspærren på overtagelsestidspunktet havde været udført tæt mod væggene.

Ved den senere besigtigelse var det heller ikke muligt at konstatere udførelsen af dampspærren langs ydervæggene. Det er alene konstateret, at der findes noget termisk sværtning, navnlig omkring hjørnesamlinger, som kan skyldes nedfald af kold luft. Der kan dog også være tale om en kuldebro eller evt. dårligt udført isolering.

Termisk sværtning ses typisk i nyrenoverede boliger, hvor sod partikler m.m. kan sætte sig i relativt kolde områder. Hvis der indenfor et begrænset vægareal er en temperaturforskel på 3 - 4 grader, vil der kunne opstå termisk sværtning. Typisk ses fænomenet hvor der er sammenhæng i konstruktionerne, fx en stålregel i en forsatsvæg, der er monteret direkte på en kold mur. Sværtningen kan være kraftig, hvis man fx afbrænder mange stearinlys, og fænomenet er i høj grad brugerbetinget.

I sig selv er den termiske sværtning uden betydning for bygningen. Der er tale om et kosmetisk problem, og fænomenet kan derfor ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som bilag E vedlægger Byg-Erfa blad (49) 121229.

Med hensyn til konstruktionens lovlighed fremgår det bl.a. af vedlagte bilag D, at der ved husets opførelse er monteret en korrekt placeret dampspærre, som også været tætnet omkring installationer og samlinger, således at dampspærren må anses at have været udført korrekt. Klager har konstateret, dampspærren nogle steder ikke længere har fuld vedhæftning, muligvis som følge af en sjusket udførelse.

BR-s-98 indeholder ingen nærmere lovkrav vedrørende udførelsen af en dampspærre. Bygningsreglementet stiller alene krav om, at konstruktionerne udføres således at skadelig kondens undgås. Af bygningsreglementets vejledende tekst fremgår desuden, at såfremt der anvendes en dampspærre, skal den udføres, så den slutter tæt til ydervægge og gennembyrninger.

Der er således ikke lovmæssige krav til dampspærrens praktiske udførelse, tætning m.m. At dampspærren muligvis har været sjuksket udført, udgør derfor heller ikke et forhold, som er i strid med bygningslovgivningen. Forholdet vil derfor ikke være omfattet af forsikringens udvidede dækning, vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Dækning vil være betinget af, at der kan konstateres skader eller nærliggende risiko for skader. Dette ses ikke at være tilfældet.

Ad B. Fejl ved sokkelpuds

Ved besigtigelsen er der konstateret revner og afskalninger på sokkelpudsen. Dette forhold ses anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K1. Forholdet vurderes ikke at være klart forkert beskrevet.

Det er konstateret at stenbelægningen omkring huset er lagt helt tæt til soklen, og det er derfor sandsynligt, at der er blevet slået puds af soklen i forbindelse med at stenbelægningen er blevet lagt. Dette kunne fx skyldes at belægningen (som det er almindeligt) er blevet vibreret på plads med en pladevibrator.

Det ses af billedmaterialet, at soklen er pudset bag stenbelægningen, og det må derfor lægges til grund, at soklen har været pudset da stenbelægningen blev udført. Når der ses tegn på at soklen er pudset efterfølgende stenbelægningen, må det skyldes, at der har været behov for reparationer af den synlige del af soklen. Disse reparationer bærer præg af ikke at være udført af en håndværker, hvilket anses at være den primære årsag til, at der ses en del revner og afskalninger.

Vedrørende fugt i murværket, er det ikke umiddelbart muligt at sige noget sikkert om årsagen hertil. Der ses ingen skader på murværket, og det er sandsynligt, at der kan være tale om opsprøjt fra stenbelægningen.

Der kan også - som anført af klager - være tale om, at fugtspærren mellem sokkel og ydermur er blevet overpudset, således at der kan trænge fugt op fra fundamentet. I dette tilfælde kan forholdet udbedres ved at afhugge nogle få mm puds, således at forbindelsen mellem sokkelpuds og murværk afbrydes. Isoleret set vil dette arbejde kunne udføres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

3. Konklusion

De af klager anmeldte forhold ses ikke at have medført skader ud over hvad klager har været advaret om i tilstandsrapporten. Det er desuden heller ikke sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for, at der kan ske skade på bygningen.

Vedrørende lovligheden, må det lægges til grund, at der ikke er egentlige lovmæssige krav til en dampspærres udførelse. Det må desuden lægges til grund, at dampspærren ved husets opførelse har været fuget og tapet tæt til ydervægge og gennembrydninger, således at bygningsreglementets vejledende tekst må antages at have været fulgt.

Der er derfor ikke grundlag for dækning af de anmeldte forhold, hverken iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. eller 16.1"

Klagerens bygningssagkyndige har den 4. december 2015 udarbejdet en udtalelse om stikprøvekontrol om dampspærre.

Hertil har selskabet den 5. januar 2016 anført følgende:

"Selskabet har dækket ulovlige elinstallationer på ejendommen, og det er i forbindelse med udbedringen af disse forhold, at der er konstateret en del utætheder på dampspærren i loftrummet. Vedrørende elinstallationer i den del af huset som er udført med parallellofter har det vist sig, at det ikke er muligt at udføre udbedringen uden at lofter nedtages helt eller delvist. Her vil således under alle omstændigheder skulle udføres arbejde med dampspærren, hvorfor det formentligt er uden betydning om den eksisterende dampspærre har været udført forskriftsmæssigt.

Vedrørende dampspærren i det åbne loftrum, er det selskabets opfattelse, at dampspærren - som i resten af huset - oprindeligt har været udført korrekt. Det ses at der flere steder er anvendt dampspærre tape hvor dampspærren er ført rundt om bygningsdele. Årsagen til utæthederne er at man efterfølgende har brudt dampspærren flere steder, i forbindelse med at der trukket installationer i loftrummet.

I forbindelse med, at der nu skal udføres el-arbejde i loftrummet, vil der under alle omstændigheder skulle foretages tætninger af dampspærren, og meromkostningen ved at skulle tætnes flere steder end oprindeligt forudsat må antages at ville være begrænset. Der er således allerede er afholdt udgifter til at fjerne isolering i forbindelse med el arbejdet. En reetablering/tætning af dampspærren er meddækket.

I forhold til den verserende klagesag må det konstateres, at der ikke er fundet skader, som følge af den utætte dampspærre. Der er heller ikke tegn på forhøjet fugt i tagrummet. Uagtet at der ubestridt er udført noget sjusket arbejde, som har medført, at dampspærren flere steder ikke er tæt omkring installationer m.m., er bygningsreglementet funktionskrav vedrørende skadelig kondens, i praksis opfyldt. Det må antages at konstruktionerne stammer fra opførelsen i 2004, hvorfor eventuelle problemer med kondensdannelser i loftrummet givetvist ville have vist sig.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der er fremkommet nye oplysninger, som væsentligt ændrer grundlaget for Ankenævnets behandling af 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.

13.

88393

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.12

- Forhold under 5000 kr.

...

16. Udvidet dækning

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

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 .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotorapport om en termografisk undersøgelse af bygningen.

14.

88393

Nævnet udtaler:

Dampspærre

I klageskemaet har klageren bl.a. anført: "*Der stilles krav om at der etableres en dampspærre i hele bygningen, der overholder kravene i BR98*"

Det fremgår bl.a. af klagerens bygningssagkyndiges undersøgelsesrapport af 19/3 2013, at dampspærren i loftrummet ikke er tætnet korrekt, og at der anvendt alutape. Det er endvidere oplyst, at dampspærren ikke er "forsøgt tætnet" omkring komfortventilationsaftræk, og at der ikke er udført tætning af dampspærre mod facaderne. Den bygningssagkyndige har endvidere i rapporten oplyst, at den manglende tætning mod facaderne er medårsag til de konstaterede sorte striber på væggene ved lofter. I undersøgelsesrapporten af 26/3 2014 har klagerens bygningssagkyndige bl.a. anført, at der mangler dampspærre ved loftslem, at det ved kontrol af dampspærre over værelser har vist sig, at dampspærren ligger løst og ikke er "forsøgt klæbet eller tætnet mod væggen", at dampspærren mod alrum ikke er "forsøgt" tætnet med den lavere liggende dampspærre, at der mellem banerne af dampspærre stedvist er konstateret, at disse ikke er "forsøgt tætnet eller i det mindste lavet som klemte samlinger", at dampspærren ved spots ikke er tæt, og at det ved en kontrol af installationsgennemføring blev konstateret, at der var anvendt alutape som tætning, og at alutapen havde sluppet.

Klageren har i sin sagsfremstilling bl.a. anført, at forholdet med dampspærren medfører, at der vil ske en kondensering af vanddamp i isoleringen eller loftrummet. Dette vil ifølge klageren på sigt medføre råd i tagfod og tagkonstruktion, og der vil være risiko for, at bygningen bliver angrebet af skimmelsvamp. Klageren har endvidere oplyst, at han har konstateret en grønlig belægning på en ydervæg bag ved et skab.

Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport af 22/4 2013 bl.a. anført, at dampspærren i brusekabinen ved besigtigelsen ikke er tæt til væggen, men at det ikke er muligt at vurdere, om dampspærren har været udført tæt, da alt puds er hugget af. Det er endvidere anført, at der er sorte udtrækninger på væggene langs loftet i et værelse ved siden af badeværelset, og at der er temperaturforskelle på loftbeklædningen i dette værelse. Det er taksatorens konklusion, at forskellen i temperaturen på loftbeklædningen

15.

88393

enten skyldes sjusket udført isolering eller dampspærre. I besigtigelsesrapporten af 6/6 2013 er det anført, at der ved besigtigelsen kunne ses sorte trækskjolder på vægge og lofter i de fleste rum.

Selskabet har i sit brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket, at det er konstateret, at der er termisk sværtning i klagerens hus, og at termisk sværtning "er i høj grad bruger-betinget". Det er endvidere bemærket, at klageren har konstateret, at dampspærren nogle steder ikke længere har fuld vedhæftning. Selskabet har endvidere bemærket, at *"BR-s-98 indeholder ingen nærmere lovkrav vedrørende udførelsen af en dampspærre. Bygningsreglementet stiller alene krav om, at konstruktionerne udføres således at skadelig kondens undgås. Af bygningsreglementets vejledende tekst fremgår desuden, at såfremt der anvendes en dampspærre, skal den udføres, så den slutter tæt til ydervægge og gennembrydninger. Der er således ikke lovmæssige krav til dampspærrens praktiske udførelse, tætning m.m. At dampspærren muligvis har været sjusket udført, udgør derfor heller ikke et forhold, som er i strid med bygningslovgivningen. Forholdet vil derfor ikke være omfattet af forsikringens udvidede dækning, vedrørende ulovlige bygningsindretninger."* Selskabet har endelig anført, at der ikke kan konstateres skader på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der er væsentlige og grundlæggende problemer med dampspærren i forhold til den funktion, den må forudsættes at have i en beboelsesbygning, der er opført i 2004. Nævnet finder – selvom der ikke på nuværende tidspunkt har udviklet sig egentlige skader – at problemerne med dampspærren er af en sådan alvorlig og grundlæggende karakter, at der er en nærliggende risiko for skade som følge af den utætte dampspærre, hvorfor de af klageren beskrevne forhold ved dampspærren udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på karakteren af de beskrevne fejl og mangler, der fremgår af de af klageren fremlagte rapporter, der er omtalt ovenfor. Nævnet har også lagt vægt på, at en så fejlbehæftet dampspærre i en bygning fra 2004, der må antages at være velisoleret, vil indebære en ganske betydelig risiko for, at der sker kondensering af vanddamp, som vil kunne påvirke de omkringliggende bygningsdele og forårsage

16.

88393

skade eksempelvis i form af råd og/eller skimmelsvamp. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der allerede er konstaterede betydelige sortsværtninger, og at selskabets taksator har udtalt, at dampspærren skal slutte tæt til vægge og være tæt ved gennem-brydninger i loftfladen, og at man ved arbejdets udførelse har tapet og fuget, men at der flere steder ses en noget sjusket håndværksmæssig udførelse. Nævnet bemærker, at taksatoren oplyser, at hans målinger tyder på, at der enten er tale om sjusket udført isolering eller en utæt dampspærre, og at selskabet ikke ses at have undersøgt dette forhold nærmere, selvom der var klar anledning hertil.

En efterfugning af overgang mellem loft og vægge, som foreslået af selskabet i brev af 3/3 2014, udgør efter nævnets vurdering ikke en tilstrækkelig udbedring af de forhold, ved dampspærren, der udgør den dækningsberettigende skade.

Soklen

I klageskemaet kræver klageren, at der: *"...skal foretages fejl og mangelfhjælpning af sokkelpap, sokkel og sokkelpuds i et sådant omfang, at der fremadrettet kun skal foretages almindelig god vedligeholdelse af bygningsdelen."*

Klagerens bygningssagkyndige har i sin undersøgelsesrapport af 26/3 2014 bl.a. anført, at: *"Sokkelpappen er ikke placeret korrekt, og der er direkte sammenhæng mellem sokkelpuds og nederste række facadesten. Dette forhold sammenholdt med en forkert grundpuds der suger vand, er årsagen [til] de konstaterede forhold på soklen."*

Klageren har i sin sagsfremstilling anført, at sokkelpudsen ikke er ført længere ned end til belægningsstenene, og at dette medfører opfugtning af lecastenene og skader på sokkelpudsen. Sokkelpudsens udstrækning under belægningsstene er ifølge klageren muligvis en medvirkende årsag til opfugtningen af facadestenene. Klageren har endvidere anført, at den konstante opfugtning af murværket giver deformering samt ødelæggelse af facadesten og fuger, og at dette vil kræve omfattende vedligeholdelsesarbejder, og at der vil være en overhængende fare for dannelse af skimmelsvamp.

17.

88393

I selskabets besigtigelsesrapport af 6/6 2013 er det anført, at de nederste skifter i murværket nogle steder er let opfugtet, og at der er lidt fugtskjolder. Det er endvidere anført, at der flere steder er sokkelpuds, der er faldet af.

Selskabet har i sit brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. anført, at der ikke ses at være skader på murværket, og at det er sandsynligt, at opfugtningen skyldes opsprøjt fra stenbelægningen. Selskabet har endvidere anført, at der kan være tale om, at fugtspærren mellem sokkel og ydermur er pudset over, og at der således kan trænge fugt op fra fundamentet. Selskabet oplyser, at arbejdet med at afbryde forbindelsen mellem sokkelpuds og murværk kan udføres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering af oplysningerne om afskalningerne og de øvrige oplysninger om soklen, at der er tale om skade på soklen, som selskabet skal dække. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om problemer med soklen, som går ud over forventelig vedligeholdelse i lyset af husets alder og det, der er angivet i tilstandsrapporten. Selskabet skal derfor udbedre skaderne på soklen.

Nævnet finder efter det foreliggende, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet, at dække udgifterne til en nærmere destruktiv materialeundersøgelse af bygningen, som klageren kræver, jf. hans sagsfremstilling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene med dampspærren og soklen udgør dækningsberettigende skader. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal – i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne - dække de udgifter, der er forbundet med at sikre, at der findes en korrekt fungerende dampspærre, og at manglerne ved soklen udbedres.

18.

88393

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels