**Ankenævnet for Forsikring**

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 88453:

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 ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende utæt dampspærre på 1. sal, hvor der er loft til kip.

Selskabet har anført, at det har tilbudt forsikringsdækning for de utætheder og mangler, som det har kunnet konstatere.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1943. I 2005-2007 blev tagetagen udnyttet til beboelse ved en ombygning foretaget af en tidligere ejer. Klageren overtog ejendommen den 28/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/12 2011.

Tilstandsrapporten indeholder ikke registreringer af betydning for sagen, men den bygningssagkyndige har anført, at "… skunke kun [er] besigtiget (indkig) fra skunklemme (skabslåger) pga. der er udført indbyggede skabe i skunke".

Klageren har anmeldt skaden til selskabet den 9/1 2015. Han har i anmeldelsen henvist til en rapport af 7/1 2015 fra en bygningsingeniør.

Klagerens advokat har i brev af 15/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "Som advokat for … tillader jeg mig herved at begære nævnets afgørelse for, at det pålægges ejerskifteforsikringsselskabet 'Dansk Boligforsikring' at erstatte den udgift, der medgår til at få bragt førstesalen på deres ejendom i håndværksmæssig forsvarlig stand, og i denne forbindelse følge de anvisninger for forestående udbedringsarbejder med hensyn til udlægning af dampspærre/membran som anført i byggesagkyndig … rapport dateret 7.1.2015."

Af bygningsingeniørens rapport af 7/1 2015 fremgår:

> **"Vedr.: Rådgivernotat vedr. fejlagtigt udført 1. sal.**
> Nærværende notat omhandler specifikt 1. salen af huset og de fejlkonstruktioner som er blevet udført ejendommen i perioden med den tidligere ejer, hvor der er lavet væsentlige renoveringsarbejder på husets 1. sal. Oplysningerne vedr. disse ombygninger, herunder tidspunkter stammer fra den aktuelle tilstandsrapport og sælgers oplysninger.
>
> Notatet vil forsøge, at redegøre for fejlene samt de indeklimamæssige forhold som gør sig gældende. For at understøtte disse redegørelser, er der udført termografering af 1. salen, primært indefra. Disse billeder er vedlagt som bilag til nærværende skrivelse.
>
> **Konklusionen** er, at der foreligger en række betydelige fejl ved udførelsen af særligt tæthedsplanet for 1. salen – manglende tæthed af dampspærre og der er formodentlig ingen væsentlig vindspærre heller i tagkonstruktionen.
>
> Disse forhold er ikke belyst i tilstandsrapporten, og ej heller af hverken sælger, mægler eller andre. Det kan så efterfølgende diskuteres om den beskikkede bygningssagkyndig burde eller kunne opdage disse mangler ved et standardiseret huseftersyn.
>
> Der er i den grad nærliggende risiko for yderligere skader, idet der kan opstå problemer med kondensdannelse i tagkonstruktionen, og videre er varmekomforten af 1. salen væsentligt nedsat, hvilket ikke mindst har en yderst negativ indvirkning på husets værdi og brugbarhed.
> …
>
> **1. sals ombygning**
> Man har i årene omkring 2005/2006 inddraget og ombygget loftsrummet i huset til en regulær 1. sal. Der er i den forbindelse sket en forstærkning af spær mv. samt tilført kviste til husets bagside, isat ovenlys vinduer mv. Videre er skråvægge samt skunkvægge blevet efterisoleret iht. BR-98 og Sbi Anvisning 186.
>
> **Husejers oplevelser**
> Husejerne oplever væsentlige problemer med træk og kulde, og kan ikke varme 1. salen tilstrækkeligt op, (> 20° C). Gulvene føles ligeledes kolde, og ved kraftige vinde er trækket fra væggene så markante kan rummet/1. salen stort set ikke kan bruges.
>
> **Redegørelse for problemstillinger**
> Der er ikke udført destruktive indgreb i forbindelse med denne undersøgelse. Dog blev klart ved nærmere undersøgelser, bl.a. i skunk, samt skunkskabe, og der på ingen måder er tæt ud mod skunken og tagkonstruktionen ind mod 1. salen.

**Observationer**

*Konstruktionen kort fortalt*

Der er udført en indvendig ombygning og efterisolering. Der er ikke tale om arbejder i forbindelse med et nyt tag. Taget er isoleret med ca. 200 mm og det er udført med en varm skunk, hvor man har isoleret helt ned til etageadskillelsen.

Der er adgang til et større skunkrum over trappen, og så er der et mindre skunkrum på modsatte side. Ellers er der udført skunkskabe, udført i nogle simple trækasser med tilhørende alm. låger foran. 1. salen er indrettet med loft til kip, og der er derfor intet loftsrum. I den ene ende af huset, over trappen, er der lavet en form for loftsrum, med isoleret skråvægge. Ingen ventilation, og ingen tæt lukning ind til, andet end en plade.

Husets gasfyr er placeret på 1. salen, bagved trappen, i et teknikrum/-skab. Der er monteret tre ovenlysvinduer på gadesiden og to større kviste over to spærfag mod haven.

*Skunk*

Ude i skunken ses det tydeligt at dampspærren ikke er udført tæt. Der ses en masse 'løse ender' særligt ved endegavle, og ikke mindst nede ved etageadskillelsen/skunkgulvet hvor dampspærren tydeligvis ikke er ført helt ud til tagfoden. Manglende tæthed af en 1. sal, og særligt i området ved skunken, er en meget 'normal' og velkendt problemstilling for byggeriarbejder for den tid, og især når der er tale om gør-det-selv arbejder (som arbejdet er os bekendt).

Idet dampspærre ikke lukker tæt ved tagfod/etageadskillelsen kan blæst og kulde nemt trænge ind, og give træk og kulde igennem vægsamlinger, under gulvet (med nedkøling af gulvet som følge), træk fra ovenlys og kviste samt ikke mindst igennem skunkskabene.

*Loftsrum*

Lignede tendenser, som i skunkene, ses også på det lille loftsrum. Her ser man igen tydeligt hvordan dampspærre ingen steder er tætsluttende – hverken ved gavlen, ved kip eller ved hanebåndet. Utætheden ved hanebåndet kan ligeledes observeres fra det større skunkrum.

*Skunkskabe*

Der er store og klare utætheder i skabene, hvor man ved besigtigelsen tydeligt kunne mærke træk fra hjørnerne, men også se dem med det blotte øje. Skabene er generelt noget 'sjusket' samlet, og der er store huller igennem skabene.

*Vægsamlinger*

Der ses en række revnedannelser i vægsamlinger. Dette er for så vidt et normalt nok forhold, men det fordrer ikke just en tæt konstruktion, når damspærre og/eller ikke er tæt udført.

*Installationer*

*VVS*

Der ses også en række uisolerede rørstrækninger med varmerør som løber rundt i skunken og ind under gulvet, samt sidder med forgreninger og ansamlinger ude i skunken. Fra disse er det et varmetab, og rørene burde være isoleret, på trods af at der er tale om en 'varm skunk'.

*El*
Der ligger bunker af ledninger som ikke er fastgjort eller på anden måde sikret. Jeg må anbefale at lade en Aut. el-installatør gennemgå installationerne, og udarbejde en rapport over udbedringstiltag. El-installationerne skal angiveligt også gennemgås efter væggene er taget ned.

**Termografi**
På bilag 7 kan man se de termografiske billeder som vi har taget, under normale forhold. Her ses der tydeligt en del kolde områder. Områderne tolkes som problemer med træk og kulde, ud fra de langstrakte 'kuldeområder' som bl.a. ses henover gulvene, og særligt ved skunkskabene.

**Eventuelt yderligere undersøgelser**
Problemstillingerne er mere utætheder frem for kuldebroer. Af den årsag bør der reelt laves en decideret blower door undersøgelse. Ikke så meget for at få et tal på husets tæthed, men mere for nemmere at kunne se og evt. lokalisere hvor utæthederne er, og for ikke mindst at illustrere og bevise hvor stort omfanget er. En blower door undersøgelse er en termografisk undersøgelse, hvor der sættes undertryk på hele huset via en større ventilator som typisk placeres i hoveddøren. Vores termografering er lavet uden undertryk, og derfor kan omfanget af utæthederne være langt større, end det der reelt kunne ses på ved vores termografering.

**Erfaring og konklusion**
Det er som nævnt en velkendt problemstilling i branchen at ombygninger af 1. sale er en ganske kompleks størrelse, og en udfordring at gøre tæt. Ikke desto mindre er det et klart krav i det daværende Bygningsreglement, og tilhørende Sbi anvisning.

**Ulovlighed**
Det står eksplicit beskrevet i afsnit 4.5 under pkt. 4.5.4 vedr. tætning af tagkonstruktionen, og at damspærre skal udføres for at undgå kondensdannelse og luftgennemgang. En typisk problemstilling er eksemplet med manglende tætning og vindspærre/dampspærre foran gulvkonstruktionen. Den kolde vinterluft kan trænge langt ind under gulvbrædderne, og give en voldsom nedkøling af både rummet og gulvet ('gulvkulde').

**Udbedring**
Udbedringen af denne type mangler er meget svær (læs umulig) at udføre ved simple og lokale forsøg på tætninger af enkelte områder. Der skal arbejdes på svært tilgængelige områder, og hvor skal man starte og hvor skal man slutte. Erfaringsmæssigt kommer der ikke tilfredsstillende resultater ud af dette, og man derfor nødsaget til at starte mere eller mindre forfra.

Min anbefaling er derfor at man nødsaget til at nedrive samtlige skråvægge og skunkvægge, herunder gulve mv. ude i skunkene. Herefter skal arbejdet og isoleringen generelt eftergås, således at man bevarer så meget som muligt. Isoleringen omkring gulvkonstruktionen eftergås særligt, og gøres tæt.

Med konstruktionen blotlagt kan man på ny montere en ny og tæt dampspærre efter de normale forskrifter omkring tætning, samlinger mv. Der refereres til BYG-Erfa blade om samme emne, samt vejledningen på www.Byggeriogenergi.dk med eksplicitte anvisninger.

Dampspærren skal tapes ved overlapninger. Fuges ved overgange til gavlvægge mv. Og begge dele skal trykkes mod fast underlag. Der skal bruges passende manchetter til diverse installationer.

Damspærren skal føres helt ned, og ud til enten tagremmen eller ydervæggen, ude ved tagfoden. Alternativt skal der etableres en kold skunk, og med dampspærren ført ned igennem etageadskillelsen på fast underlag mellem etagebjælker. Så skal der blot også udføres en dampspærre på skunkgulvet og ud til ydervæggen.

Se illustrationer fra Sbi Anvisning 240 bagerst i rapport.

Som en forbedring af konstruktionen, kunne man overveje at nedforskalle med 50 mm uden på den nye dampspærre, for på den måde at sikre dampspærre bedre imod risiko for utætheder, grundet el- og vandrørsinstallationer, såfremt disse kan trækkes imellem denne nye forskalling.

Afslutningsvis reetableres alle vægflader (skråvægge og skunkvægge) med to lag gips, og der udføres malerbehandlinger, samt tilhørende snedkerarbejder med trælister mv.

Vand- og elinstallationer skal naturligvis først nedtages og sikres under ombygningen, og monteres på ny i og på de nye vægge. Arbejdet kan ikke anbefales udført over en vinterperiode, og bør laves inden vinteren 2015/2016.

**Økonomi**
Det er yderst svært at fastlægge økonomien i et sådan projekt. Der er flere måder at gribe tingene an på, og erfaringsmæssigt kommer der flere overraskelser undervejs, idet man åbner for konstruktionerne. Så der skal som minimum afsættes et beløb til uforudsete udgifter på minimum 20 % af tilbudssummen. Et forsigtigt skøn over en samlede udbedring ligger mellem kr. 290.000 - 350.000 inkl. moms.

**Ejerskifteforsikring**
Vores vurdering er, at der er tale et mangel/skade som er dækningsberettige igennem den tegnede udvidet ejerskifteforsikring, idet der er tale om ulovlige bygningsindretninger som er i strid med bygningslovgivningen. Læs forrige side vedr. ulovlighed. Det er vores vurdering at der ikke kan søges dispensation for sådanne forhold."

Af rapportens bilag om bygningsingeniørens termografiske undersøgelse den 1/12 2014 fremgår bl.a.:

**"Bemærkninger:**
…
Billede ned igennem 1. salen med den kolde gavl og kulde ved gulv.
…
Kuldeudtrækkende er meget tydelige ved skunkskabene, og kulden trækker mellem 1-1½ meter ud på gulvet.
Bemærk: vindstille dag.
…
Der ses et meget tydeligt billede af kulde og træk fra hjørnet over trappen.
Dertil almindelige kuldebroer mv.
…

Trappen set tættere på, men med endnu tydeligere billede af utæthederne omkring hvert spær.
…
Klare kuldebroer og utætheder ved ovenlysvinduerne og deres lysninger.
Der er temperaturer et godt stykke under dugpunktet, som ligger mellem 10-11 °C.
Risiko for kondensdannelse og tilhørende vækst af skimmelsvampe."

I selskabets besigtigelsesnotat af 19/2 2015 hedder det:

"Anmeldt forhold: Manglende tæthed af dampspærre
Har det konstruktiv betydning: Nej
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Alderen på det skadet: 10
Er der følgeskader: Nej
Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja

**Beskrivelse:**
Ved besigtigelsen var der ikke varme på 1ste salen, hvilket FT forklarede ved at der er natsænkning på ejendommen. Hvad jeg kunne konstatere på besigtigelsestidspunktet, var at dampspærren ikke er ført ned bag gulvet, billeder 1 til 4, som foreskrevet i Sbi 189, se Beskrivelse af konstruktion Sbi 189.

**Konklusion:**
Der var ikke foretaget indgreb i konstruktionen, og der blev ikke fremvist nogen skader.
…
Der er ikke forevist skader omkring det anmeldte, og tidligere ejer har heller ikke haft problemer/skader med tagkonstruktionen i det anmeldte. (Har haft en skade omkring utæthed i tag pga. en revnet tagsten) og de overtog huset i 2007."

Selskabet foretog besigtigelse nr. 2 den 26/3 2015 ved en anden konsulent. Af hans notat af 30/3 2015 fremgår:

**"Beskrivelse:**
Husets 1. sal er udnyttet tilbage i 2005/2006 i henhold til BR '98.
Taget er isoleret med ca. 200 mm. mineraluld, og skunke er udført som såkaldte varme skunke, hvor der er isoleret helt ned til etageadskillelsen (billede 10 og 14). Loft er ført til kip uden tagrum. I husets ende mod nord er der adgang til mindre isolerede skunkrum på hver side af huset samt et mindre isoleret 'loftrum' over trappe (billede 4). Der er i tagfladen mod vest (vej) udført 3 stk. ovenlys, mod øst (have) 2 stk. kviste.

Det vurderes, at dampspærren er tiltænkt udført i skråvægge til kip hele vejen igennem husets længderetning. Der ikke udført damspærre i gulvet i 'loftrum' over trappe (billede 17).

I husets ende mod nord kan dampspærren i skunke, registreres at være udført ikke tætsluttende mod etageadskillelse. Mod gavle er dampspærren ikke fuget. Desuden ses den flere steder ikke tapet ved gennemføringer m.m. i lille loftrum (billede 7-9, 13 og 15-17). Samme forhold gør sig gældende omkring gennemføringer (billede 18). Vægge er dog pladebeklædt, og det er ikke muligt at se hvordan dampspærren er samlet. Der kan være tale om at man har ladet det overskydende dampspærre hænge (billede 9 og 16).

Skunke i husets ende mod syd, hvori der er udført indbyggede skabe, er som følge af trange pladsforhold ikke muligt for at undersøge nærmere. Samme forhold gør sig gældende omkring skråvægge/ovenlys/kviste (billede 2-3).

**Konklusion:**
Det vurderes, at damspærren i hvert fald i husets ende mod nord ikke opfylder de vejledninger som fremgår af BR '98, jf. afsnit 4.5.4, samt SBI 189. Dampspærren er i den nordlige ende ikke tætsluttende, mod etageadskillelse hvilket kan forårsage træk-/kuldegene. Desuden er den utæt ved gavle (ikke fuget), og der er ikke tapet ved gennemføringer.

Det er langtfra ualmindeligt, at dampspærren ikke er tætsluttende i ældre huse, og det er yderst sjældent, at dette medfører skader. Der kunne ved besigtigelsen ikke registreres tegn på fugtrelaterede følgeskader, og jeg vurderer at risikoen for skader er meget lille.

Det er nærliggende at antage, at dampspærren i den sydlige ende også kan være udført på samme måde, men det vides ikke med sikkerhed uden at der udføres destruktive undersøgelser. Det forhold, at der forekommer tegn på utætheder i skabe i skunke i denne ende af huset er uden betydning. Skråvægge er jo isoleret ned til etageadskillelsen.

Jeg kan ikke vurdere om forholdet er ulovligt. Det ses ofte, at det kan være vanskeligt/umuligt at opnå en tæt dampspærre i overgangen fra nyt til eksisterende byggeri. Der har ikke været krav om dampspærre i den oprindelige beboelse.

**Tilstandsrapport:**
Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej
BS har undtaget besigtigelse af skunke i den sydlige ende. Tilstanden af dampspærren i den nordlige ende, som er visuelt synlig utæt mange steder i skunke, 'loftrum' og skab til fyr, er ikke anmærket = korrekt min. K1 under pkt. 8.13 Damspærre.

**Udbedring:**
Hvis forholdet dækkes, bør det undersøges nærmere, i hvilken udstrækning damspærren måtte være udført utæt, om det alene gør sig gældende i den nordlige ende, eller om det også gør sig gældende i den sydlige. Først derefter vil det være muligt at opgøre en mere præcis udbedrings-løsning og dermed økonomi.

Viser det sig, at problemet er mere udtalt end hvad der visuelt kan registreres, vil det have væsentlig indflydelse på økonomien."

Konsulenten foretog ny besigtigelse den 7/5 2015, hvor også en tømrermester deltog. I besigtigelsesnotatet af 19/5 2015 hedder det:

**"Beskrivelse:**
I forlængelse af tidligere er der efter aftale udført genbesigtigelse med henblik på at klarlægge udførslen af dampspærren i den nordlige ende af 1. salen. Der blev i den forbindelse udført mindre destruktive indgreb i form af afmontage af to indbyggede skabe i skunke i den sydlige ende.

**Konklusion:**
På baggrund af genbesigtigelsen kunne dampspærren i den sydlige ende af husets 1. sal konstateres udført lig de tidligere konstaterede forhold i skråvægge i den nordlige ende, og således ikke i henhold til vejledningen i BR 98 og anvisningen i SBI 189. Dampspær-

ren slutter ikke tæt i etageadskillelsen i skunke og mod tilstødende boligadskillende brandmur i den nordlige ende (billede 1-5). Lig tidligere undersøgelser kan der ikke registreres tegn på følgeskader i form af fugtproblemer.

**Udbedring:**
Tilslutning til gavlvægge kan godt fuges tæt, og det vil også være muligt at tape dampspærren de steder hvor den synligt ikke slutter tæt. Det er et lidt besværligt arbejde, men det kan udmærket gøres. Det er skjulte bygningsdele, så der er ikke æstetiske hensyn.

Vedrørende tæthed mod etageadskillelse er det noget mere besværligt, og så er vi også nede i de oprindelige konstruktioner. Der stilles normalt ikke krav til disse konstruktioner ifm. en ombygning af 1. salen."

Selskabets sagsbehandler har i en mail af 29/5 2015 til klageren anført:

"Besigtigelserne har nu vist, at der er flere steder, hvor dampspærren ikke er tætnet tilstrækkeligt. Det gør sig gældende i loftsrummene i hver ende, hvor der ved gavlene er en løs dampspærre som skal fastgøres og tætnes og omkring rør og andre installationer, hvor dampspærren ligeledes skal tætnes. Det gør sig endvidere gældende ved trappen, hvor der er risiko for, at dampspærren ikke er monteret i tilstrækkelig grad og tæt nok.

I rapporten fra … er der angives følgende forhold:
Dampspærre ikke udført tilstrækkelig tæt ved bl. gavle og ved etageadskillelsen og ikke ført ud til tagfod. Trækgener ved gulv.

*Ad. Trækgener ved gulv:*
De trækgener I oplever fra gulvene når det blæser forårsages af, at der trækker kold luft ind i den oprindelige etageadskillelse. Denne del er den oprindelige del af ejendommen og der blev ikke ændret på konstruktionen i forbindelse med at tagetagen blev udnyttet. Det betyder, at opbygningen er udført i 1943 efter dagældende regler og på det tidspunkt var der ikke krav om tæthed som forhindre vind i at trække ind i etageadskillelsen, hvilket i øvrigt ikke er udsædvanligt fra en konstruktion fra 1943.

*Ad. Dampspærre ikke udført tilstrækkelig tæt ved bl. gavle og ved etageadskillelsen og ikke ført ud til tagfod.*
De problemer som beskrives i skunkrummene af … og det forhold, at dampspærren ikke er ført ud til tagfoden giver ikke anledning til at tilbyde en udbedring som omfatter dette. Arbejder i forbindelse med udnyttelsen af tagetagen skete ovenpå det eksisterende loft og under det eksisterende tag. Der er heller ikke noget krav om, at dampspærren skulle føres helt ud til tagfoden.

Som sagt er ejendommen er opført i 1943 og på daværende tidspunkt var der ikke krav om dampspærre. Det betyder, at der ikke er dampspærre i den oprindelige del af konstruktionen, og at det først var i 2005, da man søgte om udnyttelse af tagetagen, at der var regler hvor det var et krav at der blev opsat dampspærre i den nyopførte konstruktion. Etageadskillelsen og det underliggende lag er det oprindelige, og der er ikke krav om, at den nye dampspærre fra det nyindrettede loft føres ned (og tætnes mod dampspærren i den oprindelig del, da der slet ikke er nogen/krav om nogen).

Der er ikke konstateret nogen skade som følge af konstruktionen, så grundlaget for dækning er, at dampspærren ikke overholder BR98.

Efter at have drøftet sagen internt og hvordan en udbedring kan udføres tilbyder jeg en dækning som omfatter, at den eksisterende dampspærren tætnes.

Jeg kan tilbyde følgende:

- Mod gavle skal dampspærren klemmes/fuges tæt
- Ved trappe skal der (muligvis) tilføres yderligere dampspærre som samtidig skal tætnes.
- Ved installationer i loftsrum skal der tætnes omkring disse
- Dampspærren tætnes mod det oprindelige bjælkelag."

Sagsbehandleren har i en ny mail til klageren afsendt ca. ½ time senere tilføjet:

"Jeg har ikke været helt præcis i min angivelse af dækningstilsagnet:
Disse punkter er korrekt angivet:

- Mod gavle skal dampspærren klemmes/fuges tæt
- Ved trappe skal der (muligvis) tilføres yderligere dampspærre som samtidig skal tætnes.
- Ved installationer i loftsrum skal der tætnes omkring disse

Dette punkt skulle ikke være angivet, idet det ikke vil have nogen effekt at tætne direkte ned mod bjælkelaget.

- Dampspærren tætnes mod det oprindelige bjælkelag

Dampspærren er allerede ført ned til bjælkelaget og da det og under er den oprindelige konstruktion skal dampspærres ikke føres yderligere ned."

Selskabet har i brev af 12/11 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Den forsikrede ejendom er fra 1943. I 2005 blev der givet tilladelse til at 1. salen blev indrettet til beboelse. Indretningen skal overholde BR-98 og SBI-189 (klager ses at have fremlagt tilladelsen).

Kravet omkring undgåelse af skadelig kondens fremgår af BR-98 pkt. 4.5.4 (vedlægges).

Det fremgår, at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at skadelig kondens og luftgennemgang undgås. I teksten i højre spalte fremgår, at hvis der anvendes dampspærre, skal den anbringes på den varme side af isoleringen og udføres, så den slutter tæt til ydervægge og gennembrydninger.

Ved besigtigelsen har vores konsulent fundet, at damspærren ikke slutter tæt mod gavlene/boligadskillende brandmur, der mangler dampspærre i gulvet over loftsrummet ved trappen, og damspærren er ikke tætnet, hvor der er rørgennembrydninger. Se konsulentens rapporter (bilag D og E).

Der er ikke konstateret skader som følge af den måde dampspærren er udført, men vi har dækket forholdet, fordi det kan tætnes bedre og dermed elimineres risiko for evt. fremtidige skader.

Med hensyn til dampspærrens udførelse mod etageadskillelsen, er vi ikke enige i, at damspærren kan kræves ført ned i etageadskillelsen. Ved opførelse af nye ejendomme, vil man typisk lave en tætsluttende dampspærre i etageadskillesen, så der er overlæg og tætslutning mellem dampspærren på 1. sal og den i stueetagen (som illustreret på figuren i pkt. 4.5.4).

Her er der er tale om en eksisterende bebyggelse fra 1943. Ved indretning af beboelse på 1. sal gælder kravene om overholdelse af BR-98 kun for det nyindrettede - ikke for den eksisterende beboelse - se Byggelovens §2, herunder Karnovs note herom. Se eksemplet om loftshøjde i underetagen: der er ikke krav til at lofthøjden i den eksisterende beboelse ændres - det ville kræve ændringer af den eksisterende bebyggelse. Det er kun på 1. sal at kravet om lofthøjde skal overholde nyere bygningsreglement. Eksemplet kan bruges parallelt til kravet til damspærren.

Det er hverken sædvanligt, praktisk muligt eller påkrævet at føre dampspærren længere end til bjælkelaget. Indretningen og konstruktionerne udføres indefra (tag og etageadskillelse er allerede udført), og damspærren afsluttes derfor mod bjælkelaget, så langt ned mod tagfoden som muligt. Skulle den føres ned i etageadskillelsen ville det kræve, at der ændres i de eksisterende konstruktioner (etageadskillelsen). Det kan ikke kræves. Det er i øvrigt tvivlsom, om der er dampspærre i væggene i stueetagen (ejendom fra 1943), hvorfor man heller ikke ville kunne sikre tæt overgang.

Jeg henviser til Nævnets afgørelse 77143 - hvor det også var et tema, om man ved udførelse af nye vægge og dampspærre på 1. salen skulle udføre tæt dampspærre og vindbegrænsende foranstaltninger i etageadskillelsen.

Jeg henviser også til ANK 81165, hvori Dansk Boligforsikring A/S i en lignende sag fik medhold i, at utætheder i dampspærren kunne repareres, og at der i øvrigt var skader som følge af dampspærrens udførelse.

Vi har dækket de utætheder og mangler i damspærren, som vi har kunnet konstatere. Der er ingen skader opstået som følge af damspærrens udførelse. Klager har ikke godtgjort, at der skulle være skader eller ulovlige bygningsindretninger herudover. Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 25/11 2015 til nævnet bemærket:

"De af undertegnede på vegne klager anførte indsigelser fastholdes i fuldt omfang. Undertegnede kan ikke erklære sig enig i Dansk Boligforsikrings resultat med hensyn til, hvorledes afhjælpning/udbedring skal finde sted. Det fremgår helt klart af de fremlagte besigtigelsesnotater, at hele proceduren med hensyn til dampspærre er udført utrolig mangelfuldt og ikke håndværksmæssigt korrekt gennemført.

Der er åbenbart ikke udført kvalitetssikring med hensyn til ombygningens udførelse, herunder med hensyn til oplægning af dampspærre, og i betragtning af alle de fejl, der umiddelbart kan konstateres ved selvsyn, må formodes at gå igen, der hvor man ikke umiddelbart kan konstatere, hvorledes dampspærren er udført, herunder bag pladebeklædte vægge etc.

Allerede ved gennemlæsning af forsiden på … besigtigelsesnotat af 30.3. 2015 får man et helt klart billede af, at naturligvis må dampspærren udføres på håndværksmæssig forsvarlig vis, således som angivet af klagers ingeniørfirma."

11. 88453

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"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.
> …
> **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. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

**Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er et rækkehus fra 1943. I 2005-2007 blev tagetagen udnyttet til beboelse ved en ombygning foretaget af en tidligere ejer. Klageren har oplyst, at der er væsentlige problemer med træk og kulde, og at han ikke kan varme 1. salen tilstrækkeligt op (> 20°C). Gulvene føles kolde, og ved kraftige vinde er trækket fra væggene så markant, at 1. salen stort set ikke kan bruges.

Klagerens bygningsingeniør vurderer, at der foreligger en række betydelige fejl i form af manglende tæthed af dampspærre – herunder ved endegavle, i det lille loftsrum over trappe og nede ved etageadskillelsen, hvor dampspærren ikke er ført helt ud til tagfoden. Han anfører, at eksplicitte krav i bygningsreglementet ikke er fulgt vedr. tætning af tagkonstruktionen. Han vurderer, at der er nærliggende risiko for, at der opstår skader som følge af kondens. Han anfører, at varmekomforten på 1. salen er væsentligt nedsat, idet det blandt andet fremgår af hans termografiske undersøgelse, at der er tydelig kuldeindtræk under/på gulv og fra vægge.

12. 88453

Selskabets besigtigelseskonsulent har den 30/3 2015 og den 19/5 2015 anført, at forholdene, herunder dampspærrens manglende tæthed mod etageadskillelse, ikke er udført, så det opfylder de vejledninger, som fremgår af BR-98, jf. afsnit 4.5.4 og SBI-anvisning 189.

Selskabet har anerkendt dækning for tætning af dampspærre mod endegavle, ved trappe, hvor der muligvis skal tilføres ny dampspærre, samt ved installationer i loftsrum. Selskabet har anført, at det ikke vil have nogen effekt at tætne dampspærren ned mod bjælkelaget i etageadskillelsen, og at det ikke kan kræves, at dampspærren føres ned i de oprindelige konstruktioner fra 1943.

Nævnet lægger til grund, at udnyttelsen af tagetagen i 2005-2007 har bestået i en indvendig ombygning uden indgreb i husets oprindelige konstruktioner fra 1943.

Dampspærren er sjusket monteret, men dampspærren har først og fremmest en fugtmæssig funktion, og der er ikke konstateret tegn på fugt ca. 10 år efter dens opsættelse. Kulde- og trækgener er fortrinsvis ved gulvet, som er den oprindelige etageadskillelse fra 1943, og der foreligger ikke oplysning om, at opbygningen af etageadskillelse og tagfod skulle afvige fra byggemetoden ved husets opførelse.

På denne baggrund finder nævnet, at hverken dampspærren eller indeklimaproblemerne udgør dækningsberettigende skader.

Selskabet har givet dækningstilsagn til tætning af dampspærren på tilgængelige steder over forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet finder det godtgjort, at dampspærren for at opfylde vejledninger efter BR-98 burde have været ført helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod.

Nævnet finder, at selskabet ud over det allerede anerkendte skal yde forsikringsdækning for, at der etableres korrekt, tæt dampspærre helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod.

13. 88453

I øvrigt kan der ikke gives klager medhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal ud over det allerede anerkendte yde forsikringsdækning for, at der etableres korrekt, tæt dampspærre helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod.

I øvrigt gives der ikke klageren medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings