

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90746:

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 køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for etablering af en tæt dampspærre i den forsikrede bygnings garage.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede bygning er opført i 2004 med en integreret garage, og at klageren tidligere har indbragt forholdet ved dampspærren i den forsikrede bygning for Ankenævnet for Forsikring. Selskabet har som følge af nævnets kendelse i sag 88393 anerkendt at etablere en tæt dampspærre i beboelsesdelen. Selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af dampspærren i garagen med henvisning til, at varme-/fugtforholdene i husets boligdel og garagen er vidt forskellige, og at der ikke er påvist problemer med kondensfugt eller fugtrelaterede skadeforhold i forbindelse med garagen.

Nævnet har i kendelse 88393 af 7/1 2016 bl.a. udtalt:

"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 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 brugerbetinget'. 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 genembrydninger. 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 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 gennembrydninger 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.

...

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."

Klageren har i klagen af 16/4 2017 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

...

I forbindelse med Dansk Boligforsikrings dækning af omkostningerne til udbedring af dampspærre jf. Deres kendelse af 13. januar 2016, ref. Nr. 88393 cs/fk, har det desværre vist sig at parterne ikke er enige om det dækningsberettigede omfang af skaden. Det er min og min rådgivers opfattelse, at der skal etableres en dampspærre i hele bygningen, der overholder kravene i i BR98, hvilket vi har krævet igennem hele forløbet, der henvises til side 14, afsnit 1 i Deres brev af 13. januar 2016.

Dansk boligforsikring hævder, at der ikke stilles krav om dampspærre i garager uanset om disse er opvarmede og/eller opført som en integreret del af boligen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er mit håb, at nævnet vil præcisere kendelsen for så vidt angår dette punkt, således at vi kan få afgjort hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal betale for forholdet eller ej.

Det skal for god ordens skyld nævnes, at alle øvrige udeståender imellem Dansk Boligforsikring og undertegnede er afsluttet."

Selskabet har i brev af 15/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Som det fremgår, er klagen fremsendt i direkte forlængelse af ankenævnets kendelse i sag 88.393.

Klager ønsker dækning vedrørende dampspærre i garagen, og det er klagers opfattelse, at Dansk Boligforsikring ved ankenævnets afgørelse af 7. januar 2016 er blevet pålagt at opsætte ny dampspærre i garagen.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at ankenævnet i sin afgørelse har lagt grund, at der i husets opvarmede del var nærliggende risiko for skade, som følge af den mangelfulde dampspærre.

Selskabet har aldrig besigtiget dampspærren i garagen, og klagers rådgiver besigtigede også kun beboelsesrummene forud for ankenævnets behandling. Der var ikke oplysninger om skader i garagen eller i loftrummet over garagen.

Klager oplyser, at garagen kan opvarmes, men der er ikke tale om et rum, der almindeligvis er opvarmet.

Bygningsreglementet indeholder intet krav til dampspærre. Der er alene krav om at tagkonstruktion m.m. skal sikres mod skadelig kondensfugt. I en bygning, som henstår uopvarmet, og uden tilførsel af fugt fra fx personer, madlavning m.m. er der ingen kondensrisiko, og derfor er der heller ikke behov for en dampspærre. Se vedhæftede Byg Erfa blad 04 06 02.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke vil være risiko for skade som følge af en evt. mangelfuld dampspærre i en uopvarmet bygning.

Da der er stor forskel på dampspærrens betydning i beboelsesdelen og i garagen, og da der i øvrigt ikke til brug for Ankenævnets behandling af sag 88.393 blev fremlagt nogen oplysninger om skader garagen, kan kendelsen ikke antages også at omfatte garagen.

Klager har ikke påvist problemer med kondensfugt eller fugtrelaterede skadeforhold i forbindelse med garagen, hvorfor der ikke er grundlag for dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har i mail af 27/7 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Jeg har følgende bemærkninger til Dansk Boligforsikring A/S brev af 15.6.2017:

Garagen er en integreret del af bygningen og der er adgang til denne fra boligens bryggers. Adgang til loftrummet over bygningen sker via en loftslem placeret i garagen. Garagen kan opvarmes, idet der her, i lighed med den øvrige del af boligen er etableret gulvarme. Garagen holdes opvarmet i fyringssæsonen af hensyn til rummets anvendelse – i modsætning til hvad Dansk Boligforsikring A/S postulerer.

Det er ukorrekt når Dansk Boligforsikring skriver, at garagen ikke er blevet besigtiget af Dansk Boligforsikring og min byggesagkyndige samt at der ikke er oplysninger om skader.

Garagen er i lighed med resten af boligen blevet besigtiget og fotodokumenteret og der er påvist mangler ved dampspærren. Det skal dog nævnes at der ikke forligger en termografirapport over den del af bygningen. Der henvises til nedenstående dokumentation.

Hvorvidt kondensrisikoen er større i selve boligen end i garagen kan jeg ikke vurdere. Men garagen anvendes til parkering af køretøjer – der kan være våde af regn eller sne, ligesom der periodevis opholder sig mennesker i rummet. Endvidere vil garagen på sigt kunne anvendes til bolig, hvorved kondensrisikoen jf. Dansk Boligforsikrings argumentation vil stige.

Dansk Boligforsikring nævner, at der ikke er konstateret problemer med kondensfugt eller fugtrelaterede skader i forbindelse med garagen, hvilket er korrekt. Men en opfugtning af tagkonstruktionen sker over tid – lang tid. Det kan vel ikke være et krav, at der skal konstateret en decideret skade for at et forhold er forsikringsberettiget – dampspærren er jo netop et krav for at sikre bygningen mod fremtidige problemer med fugt og svamp.

Jeg har igennem hele forløbet, både i min klage til Dansk Boligforsikring og i min klage til Ankenævnet for Forsikring, krævet etablering af tæt dampspærre i hele bygningen jf. forsikringsbetingelserne § 3.1 og 16.1 ligesom Dansk Boligforsikring ifølge deres egen korrespondance har taget stilling til ejendommen som helhed, det undrer mig derfor at man pludselig sonderer imellem garage og bolig. Der henvises til nedenstående dokumentation.

Henvisninger:

- A. I min oprindelige klage til Ankenævnet for Forsikring af 26.8.2015 (ref. nr. 88393) stiller jeg i afsnit 2A krav om at der etableres dampspærre i hele bygningen!
- B. Af bilag 8 til førnævnte klage skriver Dansk Boligforsikring i ad 2 at; Der er taget stilling til ejendommen som helhed!
- C. Af bilag 9 til førnævnte klage fremgår det at mit brev af 1.2.2014 til Dansk Boligforsikring at; Der stilles krav om etablering af dampspærre af hele bygningen jf. forsikringsbetingelserne § 3.1 og 16.1. Dette krav gentages i mit brev af 30.5.2015 til Dansk Boligforsikring se bilag 11.
- D. Af bilag 11a til førnævnte klage, skriver min byggesagkyndige i sin rapport af 26.3.2014 på side 4 af 10 i 2. afsnit, at der er udført kontrol af dampspærre ved loftsløst (over garagen!) og at der ikke her kan konstateres nogen form for dampspærre, men at der ved besigtigelse igennem isoleringen over garagen er konstateret dampspærre. Konklusion at dampspærren ikke er udført korrekt."

Selskabet har i brev af 3/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke afgørende, at klager har gjort krav på, at der etableres en tæt dampspærre i hele bygningen. Det afgørende må være, om der findes en korrekt fungerende dampspærre, der hvor dette kan anses at være af betydning for bygningen.

Det fastholdes, at anmeldelsen oprindeligt vedrørte dampspærren i boligen, og det var ved gennemgangen kun beboelsesrummene, der blev forevist, ligesom termografirapporten også kun vedrører boligdelen. Det er ikke nyt, at der sondres mellem boligen og garagen, og sondringen er i øvrigt helt naturlig, da varme-/fugtforholdene i boligdelen og garagen er vidt forskellige.

Det skal i øvrigt gentages, at en dampspærre ikke er et krav i bygningsreglementet. Det er alene et krav, at konstruktionerne udformes således, at skadelig kondens undgås.

Der er enighed om, at der efter 13 år ikke er tegn på kondens eller fugtskader i garagen eller tagkonstruktionen over garagen. I det omfang der var et kondensproblem, ville det efter 13 år være muligt at se tegn herpå (mørkfarvning/fugtaftegninger m.m.).

At klager muligvis planlægger, at inddrage garagen i beboelsen, er ikke relevant for ejerskifteforsikringens vurdering af forholdet, da denne del af bygningen er købt som garage."

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, deformation, 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.

...

3.5

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.

...

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 kapillarbrvdende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen u der dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 2004 med en integreret garage. Klageren har tidligere indbragt forholdet ved dampspærren i den forsikrede bygning for Ankenævnet for Forsikring. Selskabet har som følge af nævnets kendelse i sag 88393 anerkendt at etablere en tæt dampspærre i beboelsesdelen. Selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af dampspærren i garagen med henvisning til, at varme-/fugtforholdene i husets boligdel og garagen er vidt forskellige, og at der ikke er påvist problemer med kondensfugt eller fugtrelaterede skadeforhold i forbindelse med garagen.

Klagerens krav er en dampspærre i hele bygningen, der overholder kravene i BR-S 98. Han har blandt andet anført, at garagen er en integreret del af bygningen, og at der er adgang til den fra boligens bryggers. Klageren har endvidere anført, at der i lighed med den øvrige del af huset er etableret gulvvarme i garagen, og at den holdes opvarmet i fyringssæsonen. Han har også anført, at garagen på sigt vil kunne anvendes til bolig, hvorved kondensrisikoen vil stige.

Nævnet finder, at klageren har godtgjort, at dampspærren over den integrerede garage ikke er udført, således at den slutter tæt.

Nævnet bemærker, at BR-S 98, afsnit 11, ikke omfatter integrerede garager, der ligger under samme tagkonstruktion som enfamiliehuset, men at en sådan garage skal behandles efter BR-S 98, afsnit 2-10.

8.

90746

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at utæthederne ved dampspærren udgør et væsentligt og grundlæggende problem i den integrerede garage og medfører nærliggende risiko for skadelig kondens i tagkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at garagen har gulvvarme og holdes opvarmet i fyringssæsonen, og at garagen tilføres fugt, når våde biler stilles i den. Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen, der er fra 2004, må antages at være velisoleret, hvorfor en så fejlbehæftet dampspærre også i den integrerede garage må antages at ville indebære en ganske betydelig risiko for, at der sker kondensering af vanddamp i bygningen.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække udgifterne til en korrekt fungerende dampspærre over den integrerede garage.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene med dampspærren over den integrerede garage udgør en dækningsberettigende skade og skal – i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne – dække de udgifter, der er forbundet med at sikre, at der findes en korrekt fungerende dampspærre.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings