

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 96470:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 2007 og er overtaget af klageren den 1/9 2019.

Tilstandsrapporten af 1/2 2019 indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 10/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med at der kom vand igennem loftet, fik jeg en tømrer til at kigge på sagen, og da han fjernede isoleringen kunne vi konstatere at dampspærren ikke var udført korrekt, og da der er 400 mm isolering, er det vores, div SBI anvisninger og så vel som ... Kommunes holdning at der er stor risiko for at der vil opstå skade på konstruktionen, huset er bygget i 2006 og er derfor bygget under BR98, hvor det tydeligt fremgår at dampspærren enten skal gøres tæt ved klemning eller med godkendt tape. Konsulenten der kom på besøg virkede som om at han inden at han trådte ind af døren havde besluttet sig for at det ikke var noget at de ville dække. Efterfølgende har vi konstateret at dampspærren på alle lofter ikke er lavet korrekt. Jeg har fået lavet en vurdering af en autoriseret vurderings mand at vores hus er blevet ca. 200.000 kr. mindre værd end da vi købte det i juli 2019.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg og de eksperter og fagfolk jeg har snakket med, mener at dette er indbegrebet af en skjult skade, da man ved køb af huset ikke har mulighed for at kunne se om dampspærren er lavet korrekt, og at der er stor risiko for skade samt at huset er blevet mindre værd, så mener jeg at forsikringen skal dække skaden og gøre dampspærren tæt så vi undgår at få skade på huset."

Ankenævnet for Forsikring

2.

96470

Selskabet har i brev af 25/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen omhandler ejendommens dampspærre, hvor selskabet forstår klager forventer dækning af omkostninger til tapening af overlap ved dampspærre.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal følgende tilføjes:

Klager overtog ejendommen beliggende ..., 1. september 2019. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport på ejendommen er udarbejdet 1. februar 2019 (bilag B)

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basis dækning i Dansk Boligforsikring A/S (bilag C). På forsikringen gælder en selvrisiko på dog 5.000 kr., i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager fremsendte sin anmeldelse d. 16. januar 2020 (bilag D), hvor det fremgår at man i forbindelse med identifikation af utæthed i taget, konstaterer at dampspærren ikke skulle være udført ulovligt.

Forholdet blev besigtiget af selskabets konsulent d. 5. februar 2020, fotos og notat med bilag fremlægges som bilag E(1)-E(4), og skadebehandlere fremsendte afgørelse d. 9. marts 2020 (bilag F).

Selskabet modtog klage over afgørelsen d. 27. august 2020 (bilag G), der blev besvaret ved mail af 22. september 2020 (bilag H). Herefter fremsendte klager yderligere bemærkninger af 28. september 2020 (bilag I), der blev besvaret ved mail af 9. oktober 2020 (bilag J).

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Etablering af dampspærre er ikke et specifikt krav i henhold til bygningslovgivningen gældende i 2007 (BR98), hvor ejendommen er opført.

Derimod gælder ved anvendelse af dampspærre et funktionskrav, hvorefter der ikke må kunne opstå skadelig kondensation, et krav der må antages at være opfyldt her, idet konstruktionen har bestået i ca. 14 år, uden at dette har påført ejendommen skader i den forbindelse.

Ejerskifteforsikringen er dog ikke tegnet med udvidet-/ulovlighedsdækning, hvor det i øvrigt også direkte fremgår, at ejerskifteforsikringen heller ikke i det tilfælde yder dækning iht. f.eks. SBI-anvisninger etc.

Vi har derfor alene forholdt os til, om der er skader eller nærliggende risiko herfor. Der er ingen synlige tegn på, at der er kondensproblemer på ejendommen. Skulle dette være tilfældet, vil der

forekomme typiske kondensrelaterede skader, som f.eks. fugtskjolder, skimmeldannelser eller nedbrud.

Helt overordnet fremstår ejendommens loftkonstruktion tør og sund, uden tegn på skadelig opfugtning.

Der er fremvist et sted, hvor der ses plamage/opfugtning der tydeligvis ikke kan skyldes kondens, men derimod vandindtrængning fra utæt rørgennemføring i taget ovenover, som vi har konstateret ved vores besigtigelse (bilag E) Denne utæthed, og flere forhold ved taget, er ligeledes anmærket i tilstandsrapporten.

For så vidt angår den fremsendte vurdering fra ejendomsmægleren, så må det henset til ovenstående være baseret på en beklagelig misforståelse, da dampspærren efter vores vurdering næppe kan siges at være defekt. Det skal dog samtidig påpeges, at et eventuelt skønnet værditab aldrig vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

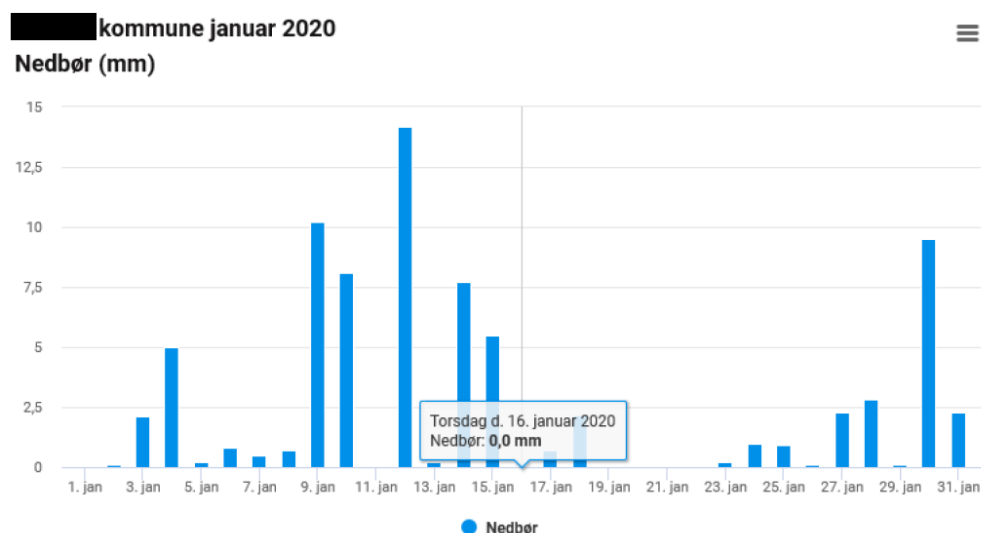
Ankenævnet har i en lang række sager taget stilling til, om manglende dampspærre eller mangler ved dampspærre skulle være en dækningsberettigende skade. Jeg skal bl.a. henvise til kendelserne 88.561 samt 93.686.

Som sagen foreligger oplyst, er det vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. er opfyldt."

Klageren har i kommentar af 26/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er for mig ikke noget nyt i det Dansk Boligforsikring skriver og i deres holdning. Jeg er dog stadig ikke enig med Dansk Boligforsikrings holdning til at der ikke er et krav i BR98 at dampspærren skal være tæt ved klemning eller tapning som jeg tidligere mener at have dokumenteret ved udsnit af BR98 og brev fra ... Kommune."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af nedbørsskema fra DMI fra januar 2020 fremgår bl.a.:



Ankenævnet *for* Forsikring

4.

96470

Ankenævnet for Forsikring

5.

96470

Af erklæring fra tømreren af 16/1 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. vand i isoleringen.

Jeg blev kontaktet af [klageren], den 12-01-2020. (Der er kommet vand ind gennem vores loft det kommer måske fra vores ovenlys / rytterlys).

[Klageren] havde en ide om hvor, der var kommet vand ind.

Oppe på taget var der ikke det store at se.

Men da vi kom op på loftet over baggang / bryggers, der hvor der var kommet vand ned igennem loftbeklædning. Var der syn for sagen.

Der er efter min mening lavet en konstruktion fejl, dampspærren er ikke tapet i samlingerne, overlægget er et enkelt sted målt til ca. 8 cm, og der er muligvis brugt en for tynd dampspærre (min vurdering, så er den 0,10 mm tyk) der skulle have været anvendt en på 0,15mm. Og ydre med er der lagt 400 mm isolering på loftet, hvilke er godt, hvis dampspærren var tæt. Da den ikke er det, så kan den fugtighed som kommer i huset ikke komme igennem isoleringen. Og der ved samler vanddampene sig i isoleringen, og når der er nok, så kommer det ned igen, med risiko for at der kan dannes råd og svamp i konstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:
Utæt dampspærre/ikke tapet/lufttæt.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:
Det er i husets bryggers at der er kommet vand ind. (se plantegning med kommentar)

Konstruktion/opbygning:

Fra bryggers af.

1. Profilbrædder.
2. Vurderet 45 x 45 mm liste.
3. Dampspærre i plast.
4. 400 mm isolering.

Beskrivelse:

Inde:

Der kan ikke ses tegn på fugt ved bryggersloft, der foretages fugtmåling (foto 2 til 5), og der måles heller ikke forhøjet fugt.

Kontrolmålinger på modsatte side af loftlem, fotos 6 til 7, viser heller ingen fugt. Det er heller ikke tilfældet i tilstødende badeværelse, fotos 8 til 11, og værelse 12 til 15.

I loftrummet under isoleringen ses der dampspærre i plast, der som kunden påpeger ikke er tapet, men dog med et fint overlæg ved samlinger. Der ses fugtplamage på loftbeklædningens side mod

loftet, foto 18 til 19, hvor der ovenover går et gasrør ud gennem taget. Gennemføringen er lavet uden krave, hvor der bare omskåret hul, og dermed ikke tætnet, foto 20 til 22.

Ude:

Udvendig ses afdækning omkring gasgennemføringen i taget stå med fugt under, foto 23 til 26.

Konklusion:

Min vurdering at dryp/utæthed skyldes gasrørgennemføringen som bare er skåret til. Der har været tale om at der var meget kraftig nedbør d. 12. januar. (se nedbørsskema), hvor kunden oplevede det dryppede fra bryggersloftet.

Forholdet kan efter min vurdering ikke have sammenhæng med, at samlinger/overlæg ved dampspærre ikke er tapet, såfremt dampspærren ikke fungerede, så ville man se et helt anderledes mønster, hvor der ville være generel opfugtning af konstruktionerne også i tagrummet som følge af kondens.

Forsikringen er tegnet med basisdækning, men iflg. BR 1998 så er der heller ikke krav om at dampspærre skal udføres tapet i samlinger/overlæg eller andre specifikke krav til udførelsen. Derimod står der alene, at Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.

Forsikringstager bør få tætnet ved rørgennemføring i taget, for at undgå yderligere vandindtrængen der fra.

TILSTANDSRAPPORT

Der er en K1 anmærkning omkring at undertaget ikke er tæt omkring skorstensgennemføringen. Efter min vurdering burde en sådan utæthed ikke være anmærket alene med K1, men selve beskrivelsen af utætheden er omvendt klar nok.

UDBEDRING:

Montering af krave ved rørgennemføring.

Estimeres til 2-3.000,00 kr. Pris er ekskl. Moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Forsikringstager er ikke enig med mig i, at utætheden ikke har nogen sammenhæng med dampspærre. Han henviser også til, at der i tegningsmaterialet på byggesagen fremgår, at samlinger udføres tapet. Jeg kan også forstå han arbejder i ... kommune."

Af vurdering af klagerens ejendom af 26/8 2020 fra ejendomsmægleren fremgår bl.a.:

"Efter at have besigtiget jeres ejendom og fået forelagt informationer om defekt dampspærre, hvilket i forbindelse med et salg skal oplyses til ny køber inden indgåelse af købsaftale, vil jeg vurdere, at en pris med defekt dampspærre vil ligge omkring kr. 200.000,00 under en normal handelspris for ejendommen."

Af mail af 28/9 2020 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din henvendelse omkring tæt dampspærre.

Dagældende bygningsreglement var opsat med en kravtekst og en vejledningstekst. Vejledningsteksten er den med parentes omkring.

I overordnede træk kan man sige at kravteksten i kapitel 4.5.4 siger, at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde at luftgennemgang forhindres.

I vejledningsteksten er det beskrevet, at såfremt der bruges en dampspærre så skal denne være tæt.

Det er bygningsmyndighedens klare opfattelse at overgangen mellem opvarmede rum og tagrum skal være tætte, så der ikke opstår en skadelig akkumulering af fugt gennem en fugttransport fra indeluften. Dette indebærer, at der ikke må være åbninger eller huller mellem den opvarmede del og den uopvarmede del.

Såfremt der benyttes en almindelig plast dampspærre til dette formål, er det gængs byggeskik, at samlinger og gennembrydninger klemmes og/eller tapes netop for at kunne opfylde kravet til at luftgennemgangen forhindres.

Bygningsmyndigheden kan ikke se hvorledes en dampspærre skal kunne overholde kravet til at luftgennemgangen forhindres hvis samlinger og gennembrydninger ikke klemmes og/eller tapes.

Håber det giver svar nok på din forespørgsel, ellers er du velkommen til at kontakte os igen."

Af forsikringsbetingelserne nr. DBF.1.2.18 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."

Ankenævnet for Forsikring

8.

96470

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2007 og er overtaget af klageren den 1/9 2019. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos selskabet. Den 16/1 2020 anmeldte han, at der kom vand gennem loftet i bryggerset, og at dette skyldtes en utæt dampspærre.

Klageren kræver udbedring af forholdet, idet der er tale om en skjult fejl, som medfører nærliggende risiko for skade på konstruktionen. Han har blandt andet anført, at dampspærren i alle lofter ikke overholder reglerne i BR98, idet dampspærren ikke er gjort tæt ved klemning eller med godkendt tape. Han har fået lavet en ny vurdering af ejendommen, og ejendomsmægleren mener, at ejendommen er ca. 200.000 kr. mindre værd i handelsværdi på grund af det anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er synlige tegn på kondensproblemer på ejendommen, og at der i henhold til bygningslovgivningen gældende i 2007 (BR98) alene gælder et funktionskrav ved anvendelse af dampspærre, hvorefter der ikke må kunne opstå skadelig kondensation. Selskabet mener, at kravet må antages at være opfyldt, idet konstruktionen har bestået i ca. 14 år. Der er blevet fremvist en plamage/opfugtning, hvilket selskabet mener skyldes vandindtrængen fra en utæt rørgennemføring i taget, som selskabets observerede ved besigtigelsen. Selskabet har anført, at denne utæthed og flere andre forhold ved taget er anmærket i tilstandsrapporten.

Af erklæring fra tømreren af 16/1 2020 indhentet af klageren fremgår, at det "der er efter min mening lavet en konstruktion fejl, dampspærren er ikke tapet i samlingerne, overlægget er et enkelt sted målt til ca. 8 cm, og der er muligvis brugt en for tynd dampspærre (min vurdering, så er den 0,10 mm tyk) der skulle havde været anvendt en på 0,15mm. Og ydermere er der lagt 400 mm isolering på loftet, hvilke er godt, hvis dampspærren var tæt. Da den ikke er det, så kan den fugtighed som kommer i huset ikke komme igennem isoleringen. Og derved samler vand-

dampene sig i isoleringen, og når der er nok, så kommer det ned igen, med risiko for at der kan dannes råd og svamp i konstruktionen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/2 2020, at "min vurdering at dryp/utæthed skyldes gasrørgennemføringen som bare er skåret til. Der har været tale om at der var meget kraftig nedbør d. 12. januar. (se nedbørsskema), hvor kunden oplevede det dryppede fra bryggersloftet. Forholdet kan efter min vurdering ikke have sammenhæng med, at samlinger/overlæg ved dampspærre ikke er tapet, såfremt dampspærren ikke fungerede, så ville man se et helt anderledes mønster, hvor der ville være generel opfugtning af konstruktionerne også i tagrummet som følge af kondens. Forsikringen er tegnet med basisdækning, men iflg. BR 1998 så er der heller ikke krav om at dampspærre skal udføres tapet i samlinger/overlæg eller andre specifikke krav til udførelsen. Derimod står der alene, at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres. Forsikringstager bør få tætnet ved rørgennemføring i taget, for at undgå yderligere vandindtrængen der fra".

Af ejendomsmæglerens vurdering af klagerens ejendom af 26/8 2020 fremgår det, at "efter at have besigtiget jeres ejendom og fået forelagt informationer om defekt dampspærre, hvilket i forbindelse med et salg skal oplyses til ny køber inden indgåelse af købsaftale, vil jeg vurdere, at en pris med defekt dampspærre vil ligge omkring kr. 200.000,00 under en normal handelspris for ejendommen".

Af mail af 28/9 2020 fra kommunen til klageren fremgår det, at "det er bygningsmyndighedens klare opfattelse at overgangen mellem opvarmede rum og tagrum skal være tætte, så der ikke opstår en skadelig akkumulering af fugt gennem en fugttransport fra indeluften. Dette indebærer, at der ikke må være åbninger eller huller mellem den opvarmede del og den uopvarmede del. Såfremt der benyttes en almindelig plast dampspærre til dette formål, er det gængs byggeskik, at samlinger og gennembrydninger klemmes og/eller tapes netop for at kunne opfylde kravet til at luftgennemgangen forhindres. Bygningsmyndigheden kan ikke se hvorledes en

Ankenævnet for Forsikring

10.

96470

dampspærre skal kunne overholde kravet til at luftgennemgangen forhindres hvis samlinger og gennembrydninger ikke klemmes og/eller tapes".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de omhandlede forhold ved dampspærren udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at eventuelle utætheder ved dampspærrens samlinger har givet anledning til konkrete opfugtninger. Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen, herunder dampspærren, har bestået siden ejendommens opførelsen i 2007.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvor den konstaterede opfugtning henføres til en utæt rørgennemføring i taget.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har tilbudt at dække tætning af aftrækket, såfremt tilbud på udbedring viser sig at overstige selvriskoen på 5.000 kr.

Ankenævnet for Forsikring

11.

96470

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdene vedrørende dampspærren, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til kendelserne i sagerne 96201, 94721 og 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen