

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.484:

XXXXX XX XXXXX XXXX  
 XXXXXXXXXXXX XXX  
 XXXX XXXXXX X

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
 Bysøplads 1  
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til omtækning af et stråtag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1777, at 90 % af taget blev omtækket senest i 1999, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 17/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/9 2005. Den bygningsagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
<b>A</b>	<b>Beboelse</b>	
...		
<b>A</b>	<b>8.0 Tagkonstruktion</b>	
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1
		Rygningshalm trænger til udskiftning inden for en overskuelig periode, som ikke er unormalt for en ejendom med stråtag, hvorfor der gives karakter K1."

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 3/1 2006 til selskabet:

*"Hvordan opdagede De skaden:* (eks. ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)

Beskrivelse: I forbindelse med udnyttelse af overetage, skal der monteres kvist på taget. Tækkefirmaet som udfører arbejdet, gør opmærksom på at taget ikke lever op til alm. standard og har stærkt reduceret levetid.

*Hvori består skaden* (hvad er skaderamt)

Taget er mellem 10 og 12 cm for tyndt. De jern som holder tagrørene på plads ligger for yderlig således at de mange steder er rustet halvt igennem efter kun knap 5 år således at taget må forventes at blive 'løst' om yderligere 5 år. Normalt forventes et stråtag at kunne holde mindst 30 år. Taget er tækket så løst at vand trænger gennem til underliggende lag. Se tækkefirmaets vurdering."

Selskabet fik herefter foretaget en besigtigelse af forholdet. Besigtigelseskonsulent L.H. anførte som følge heraf i rapport af 1/3 2006:

"Det vurderes, at stråtaget har væsentligt kortere restlevetid end der normalt kan forventes af et tilsvarende håndværksmæssigt korrekt udført/oplagt stråtag.

Den beskikkede sagkyndige, der her udarbejdet tilstandsrapporten, har beskrevet flere skader/bemærkninger til taget, bl.a. nedbrudt træ/spær samt nedslidt skorstensinddækning og nedslidt rygningshalm. Det skønnes at de synlige skader er registreret.

Forholdet omkring slidlagstykkelse har han ikke kunnet kontrollere, da disse ligger skjult i konstruktionen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 21/3 2006 til klagerne:

"Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Dette henset til, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres nogen skade/utæthed i tagkonstruktionen og at forholdet alene består i, at stråtaget ikke er lagt efter gældende tækkevejledning.

Dansk Boligforsikring A/S beklager på baggrund af ovenstående, at forholdet ikke er dækket under Deres ejerskifteforsikring."

Klagerne henvendte sig herefter til en advokat, der ved skrivelse af 24/4 2006 til selskabet anførte:

"Som anført i mine klienters skadesanmeldelse har de i forbindelse med montering af kvist på taget modtaget oplysning fra det udførende tække- og tømrerfirma om, at taget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Den skriftlige tilkendegivelse fra tække- og tømrerfirmaet angiver bl.a., at tagtykkelsen er ca. 15 cm for tynd, samt at tagets slidlag ikke er tilstrækkeligt, at bindetråden er rustet, at vandet trænger ned i taget, og at der er flere steder, hvor vandet er trængt næsten helt igennem.

På ovennævnte baggrund finder jeg det godtgjort, at det af mine klienter anmeldte forhold er omfattet af dækningen under ejerskifteforsikringen, idet der er nærliggende risiko for skade på taget samt de underliggende bygningsdele, såfremt der ikke bliver foretaget en omtækning af huset."

Selskabet anførte ved skrivelse af 22/6 2006 til klagernes advokat:

"Da Deres klienter alene har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, er det - for at vurdere om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand - afgørende at finde ud af, hvad der er galt med stråtaget og, hvorvidt der er indtrådt skade eller nærliggende risiko for skade. Jeg har som sagt allerede taget kontakt til en række personer, der kan fremkomme med oplysninger om taget. Jeg har imidlertid bedt om at få foretaget en yderligere besigtigelse af taget, for at kunne afgøre sagen. Denne bliver foretaget af vores besigtigelseskonsulent L.H. fra J. C. samt evt. en tækkemand. Besigtigelseskonsulenten vil tage kontakt til Deres klienter direkte med henblik på at aftale et tidspunkt for besigtigelsen.

Jeg gør opmærksom på, at besigtigelseskonsulenten ikke er bemyndiget til at træffe beslutninger i sagen. Besigtigelseskonsulenten vil alene besigtige de anmeldte skader ud fra sin byggetekniske viden og vil herefter indsende en rapport. Denne rapport vil indgå i vurderingen af om forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen. Rapporten er som udgangspunkt et internt arbejdsdokument, der ikke vil blive udleveret til Dem. De vil imidlertid modtage et detaljeret referat af besigtigelseskonsulentens vurderinger i forbindelse med vores afgørelse af sagen."

Tækkemand H.H. fra S. Tømrer- og tækkefirma besigtigede herefter sammen med selskabets besigtigelseskonsulent ejendommen. H.H. anførte i skrivelse af 4/7 2006:

"Sagen omhandler et stråtag der successivt er lavet i år 2000 som en alvorlig stormskade fra orkanen d. 3. december 1999. Taget er tydeligvis ikke lavet i en arbejds-gang, men over flere måneder med forskellige rør. Det vurderes at nogle af de anvendte rør har været dårlige allerede før oplægningen. Specielt sydsiden er meget nedbrudt af svamp og råd. Det smuldrede totalt ved berøring, hvilket ikke burde være tilfældet for et 5 år gammelt tag.

Der blev målt tykkelse og slidlag 14 steder på taget. Billedet var gennemgående ens med en tykkelse på ca. 18 cm og et slidlag på 4 til 6 cm mindre mod toppen,. På graten mod sydøst er slidlaget 0 cm og jernet ses fra jorden.

Minimumskravet til et stråtags tykkelse jf. tækkevejledningen er 25 cm og mindste slidlag er 10 cm. Dette vil også være gældende for et stråtag på 5 år. Det må og skal ikke ændre sig de første mange år.

Det katastrofalt lille slidlag bevirker at kæppene (6 mm rå karmstål) bliver opfugtet af overfladevandet og eroderer/ruster alt for hurtigt.

Det tynde tag bevirker at der er langt mellem stråenderne som derved rejser sig som et pindsvin når solen tørrer taget. Disse strittende stråender bliver slået af ved næste kraftige regnbyge. Taget tørrer og situationen gentager sig med eskalerende fart. Et fænomen der normalt kun ses på meget gamle tage.

Taget er stadig tæt, men det skønnes ikke at vare længe før skotrenden og de partielle steder hvor taget er tyndest vil give problemer. En tidshorisont skønnes at være 2 år.

Valget af rå karmstål som tækkekæp er i sig selv ikke en faglig fejl, (tækkevejledningen af 1998) men det tynde tag og manglende slidlag gør at dette ruster alt for hurtigt.

Den vandindtrængen der ses i tagskægget stammer primært fra den alt for store vinkel på tagflade/tagskæg. Vandet kan ikke dryppe af i bunden men løber ned af tagskægget. Resultatet er råd og svamp i tagskægget.

#### Sammenfatning:

- Stråtaget er tækket alt for tyndt
- Slidlaget er katastrofalt mangelfuldt
- Nedbrydningen af taget er som et meget gammelt tag
- Der er anvendt tækkerør som har været nedbrudt før oplægning
- Der findes ikke nogen udbedringsmuligheder for det pågældende tag
- Både teknisk og visuelt bærer taget præg af manglende faglighed."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 30/8 2006 til klagernes advokat:

"Til brug for revurderingen har Dansk Boligforsikring A/S foretaget en genbesigtigelse af ejendommen. Besigtigelsen blev foretaget af Ingeniør L.H., J. C. sammen med tækkemand H.H., S. Tømrer- og Tækkefirma.

Vi har også taget kontakt til både den tækkemand Deres klient har haft til at etablere kvist på ejendommen (A.P., J. Tække- og Tømrerforretning), den tækkemand, der har lagt taget (N. G. v/T.N.) samt ejeren af ejendommen på det tidspunkt stråtaget blev lagt, K.D.

Deres klient har oplyst, at taget blev lagt i 1999 efter en storm.

Ved henvendelse til K.D. har vi fået oplyst, at (det meste af) taget blev lagt i 1999, men ikke efter en storm. Der havde været en stormskade på taget i 94-95, hvor taget over porten blev lavet. Resten af taget (ca. 90 %) blev lavet i 1999, blot fordi det trængte til udskiftning. I forbindelse med udskiftning af taget blev nogle af spærene skiftet (dem som var skadede) og alle lægterne blev skiftet. Tømrerarbejdet stod tækkemanden ikke for, efter T.N.s oplysninger stod ejeren af ejendommen selv for det, sammen med venner eller familie, med tømrerbaggrund.

Jeg vedlægger kopi af faktura for tækkearbejdet, som jeg har modtaget fra K.D.

T.N., der har tækket taget i 1999 oplyser, at taget blev tækket i 25 cm tykkelse. Han oplyser, at dette er helt normalt på Sjælland, hvorimod man i Jylland ofte tækker op til 35 cm tykkelse. Han oplyser, at stråene som blev anvendt var 'jyske' strå. Mange tækkemænd foretrækker importerede strå, som af nogen opfattes som bedre kvalitet. Han oplyser, at kvaliteten af taget er bestemt af den pris, som folk er indstillede på at betale. Dette tag ligger i den 'billigere' ende (kr. 91.350,- for 174 m<sup>2</sup> tag). Taget er bundet med centerstål. Hver 20-25 cm sættes en 40 mm skrue ned i lægten, på den sidder rustfri tråd, som man strammer rundt om centerstålet. Efter hans opfattelse, er denne metode for binding bedre end at sy taget. Hvis taget tækkes til 20 cm vil slidlaget automatisk blive mindre. Slidlaget bestemmes af tykkelsen af taget. Han oplyser, at han mener taget på tækketidspunktet ville have en levetid på 20-25 år, og at der dermed er en restlevetid på taget på 13-18 år.

A.P. fra J. Tømrer- og tækkeforretning har i forbindelse med etablering af kvisten nedtaget en række af binderne, der er rustne. Han oplyser, at han mener, slidlaget på taget er ca. 4-6 cm, hvilket han vurderer er meget lille. Slidlaget anbefales ved oplægning af stråtag til at være 10 cm. Han oplyser, at slidlaget falder ca. 1 - 1 1/2 cm hver andet år. Det er ikke forkert at bruge ikke korrossionsbehandlede bindere, men hvis slidlaget er lille, så trænger vandet hurtigere ind til binderne, der hurtigere vil ruste og gå i stykker. Han vurderer, at taget vil blive løst om ca. 5 år, og derfor at restlevetiden er ca. 5-7 år.

Dansk Boligforsikring A/S har foretaget besigtigelse af taget. Første gang ved ingeniør L.H., J. C. og anden gang af samme, men sammen med H.H. fra S. Tømrer- og Tækkefirma. Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af rapporten fra S. Tømrer- og Tækkefirma. Som det fremgår af rapporten er tykkelse og slidlag målt 14 steder på taget og fundet til hhv. ca. 18 cm og 4-6 cm. Han oplyser, at det tynde tag bevirker, at der er langt imellem stråenderne, som derved rejser sig som pindsvin, når solen tørrer taget. De strittende stråender bliver slået af ved næste kraftige regnbyge. Taget tørrer og situationen gentager sig med eskalerende fart. Dermed nedbrydes taget hurtigere. Han vurderer, at taget er tækket for tyndt, og stråkvaliteten har været dårlig. Dette medfører, at taget nedbrydes hurtigt og at utætheder vil opstå. Han vurderer, at utætheder vil opstå lokalt indenfor ca. 2 år.

Jeg har revurderet sagen i lyset af disse oplysninger, og jeg beklager at meddele, at jeg ikke kan anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 25/10 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for den anmeldte skade. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Besigtigelseskonsulenten skønner, at det ikke vil være længe før skotrenden og de partielle steder hvor taget er tyndest, vil give problemer, og en tidshorizont skønnes at være 2 år. Desuden anføres at der ses vandindtrængen i tagskægget, og at vandet ikke kan dryppe af i bunden, men løber ned ad tagskægget og resultatet er råd og svamp i tagskægget.

Det gøres således gældende, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning eller bygningsdele. Det må således anses for godtgjort, at der vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det bemærkes i den forbindelse, at besigtigelseskonsulent H.H. i sin redegørelse af den 4. juli 2006 anfører, at der ikke findes nogen udbedringsmuligheder for det pågældende tag. Der må således foretages en fuldstændig omtækning af taget.

Det af Dansk Boligforsikring A/S i skrivelse af 30. august 2006, ..., anførte: 'Dette tag ligger i den 'billigere' ende', kan ikke have betydning for forsikringsdækningen og forsikringsdækningens omfang, idet mine klienter har købt et hus med et relativt nyt stråtag, og at der ikke i tilstandsrapporten, ..., er anført noget om dette tags eventuelle ringere tilstand i forhold til stråtag i almindelighed eller om eventuelle mangler ved det pågældende stråtag, ligesom der ikke i tilstandsrapporten er anført noget som har eller burde have givet mine klienter anledning til at drage tvivl om stråtagets kvalitet.

Det af Dansk Boligforsikring A/S anførte vedrørende antallet af kvadratmeter som blev tækket i 1999 kan ej heller have betydning for forsikringsdækningens omfang, idet det ikke er muligt at foretage partiel omtækning af taget."

Selskabet har ved skrivelse af 16/11 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerne har alene tegnet basisdækning og det afgørende er derfor, om tagets stand opfylder skadesbegrebet.

Taget er ikke utæt. Det forhold, at taget er tækket tyndt og at taget som følge heraf nedbryder hurtigere og dermed har en kortere levetid er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Stråtage er lavet af et organisk materiale. Stråene vil udvikle sig forskelligt, afhængigt af deres kvalitet og hvordan de har været dyrket. Hver tækkemand har sin egen (forskellig) opfattelse, hvilke strå er de bedste. Nogle mener, at tykke højglaserede strå med luft i midten er de bedste, andre mener, at tækning med mange, tynde strå giver det bedste tag.

Der er ingen kontrol med produktionen af strå. Alle synes at være enige om, at stråene ikke bør sprøjtes med kunstgødning, da de så vokser for hurtigt og dermed bliver svagere. Men der er ingen kontrol og sikkerhed (for ejeren) for hvilke strå, der bliver anvendt ved oplægningen. Højt nitratindhold i stråene kan også være et problem, da dette kan forårsage risiko for hurtigere nedbrydning pga. reaktioner på luftindhold og vind og vejrforhold.

Taget blev tækket i 1999 og der dermed 7 år gammelt (ikke 5 som oplyst af klagerne). De tre tækkemænd der har udtalt sig i denne sag har alle en forskellig opfattel-

se af, hvad tagets restlevetid er. H.H. vurderer, at der kan opleves utætheder lokalt inden for 2 år. A.P. mener, at restlevetiden er 5-7 år og T.N. mener, den er 13-18 år. Restlevetiden er af alle tre baseret på et skøn, og det er selskabets opfattelse, at dette skøn i høj grad er subjektivt og påvirket af den enkelte tækkemands egne kvalitetskrav og præferencer i forhold til hvorledes et tag bør tækkes.

Taget på klagernes ejendom ligger i 'den billige ende'. Der er ingen krav om hvorledes stråtage skal tækkes, alene vejledninger udstedt af Dansk TækkeLaug. Det er derfor svært at tale om en generel kvalitet af stråtage og en gennemsnitlig levetid. Denne er helt afhængig dels af kvaliteten af det organiske stråmateriale samt kvaliteten af den tækning, som ejeren har valgt at ville betale for taget.

...

### **3. Konklusion:**

Klagernes stråtag er ikke utæt. Det er muligt, at det bliver det i fremtiden, men det er ikke til med sikkerhed at fastslå, hvornår dette vil ske. Klagernes stråtag er tækket tyndt, idet det er et tag, der ligger i den billigere ende af stråtage. Der er ingen krav til hvorledes stråtage skal tækkes, og der er intet håndværksmæssigt ukorrekt i den måde hvorpå taget er tækket.

Det forhold at taget er tækket tyndt og - måske - vil have en kortere levetid end andre stråtage af dyrere og bedre kvalitet er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises."

Klagernes advokat samt selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres respektive påstande.

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.

...

#### 4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes det, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det åbenbart, at der er noget galt med stråtaget, når slidlaget er halveret på 7 år.

Bemærkningen om taget i tilstandsrapport findes ikke at have givet klagerne tilstrækkelige advarsler om tagets reelle tilstand.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettigende skade på de 174 m<sup>2</sup> tag, der blev omtækket i 1999.

Poul Sørensen  
formand