

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 78.969:

XXXXXXXXXX XXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXX XX  
 XXXX XXXXXXXXXXXX X

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
 Borupvang 4  
 2750 Ballerup

afsagt

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

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har henvist til det anførte i tilstandsrapporten samt til, at klageren ikke har vedligeholdt stråtaget. Endelig finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet har været til stede ved klagerens overtagelse af fritidshuset for 5 år og 7 måneder siden.

Fritidshuset, der er opført i 1995, blev overtaget af klageren den 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/10 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

#### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	<b>8.0 Tagkonstruktion</b> 8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Ved skotrende mod syd-vest er der ved rygning hulning i strået. Fugt målt ved undertaget, hvilket kan indikere utæthed og fugtgennemgang.

8.10 Undertage/under-

2.

78.969

strygning	K1		Undertaget ikke tæt og lokalt skadet og løst.
8.11 Ventilation	K1	6	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum.
8.14 Gangbro	K1		Der er ikke etableret gangbro.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1		Brædder ved skorstensinddækning er næsten vandrette, skal have fald som stråtaget.

...

### Den bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
...			
6	A	8.11 Ventilation	Der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, så opfugtning af træværk undgås.

...

#### Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Det blev mellem klageren og sælgeren af ejendommen aftalt, at sælgeren skulle udbedre punkt 8.3 i tilstandsrapporten inden overtagelsen.

Klagerne har i anmeldelse af 7/8 2009 anmeldt, at stråtaget ifølge en tækkemand står til udskiftning. Det hedder endvidere i beskrivelsen af skaden:

"Idet stråene på taget er rådnet og skal udskiftes. Hvordan blev skaden opdaget: Da vi tager kontakt til Tækkemand ... for at få eftergået taget og lagt ny top på. Hvornår blev skaden opdaget ... Dato og klokken: ca. start juli 2009. Har bygnings skaden betydning for bygningens brugbarhed: Nej. Hvis ja, hvorfor:  
Hvis nej, hvorfor ikke: Fordi taget pt. fortsat er tæt."

Med hensyn til udbedringsomkostninger har klageren i anmeldelsen bl.a. anført:

"Iflg. tilbud fra tækkemand anslået til 480.000."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/8 2009 og fotograferede taget.

I brev af 21/8 2009 har taksatoren afvist at yde forsikringsdækning, idet det bl.a. er anført:

"Tagflader fremstår generelt med mosbelægning. På rygningen/mønningen er der enkelte begroning specielt ved skorsten. Der er konstateret enkelte huller i tagbelægningen som kan tyde på råd i strå. Du har i henhold til telefonsamtale oplyst, at der pt. ingen følgeskade er inde i huset.

Derfor dækkes skaden ikke:

- I henhold til vilkår punkt 4. stk. A. Dækker forsikringen skader der var til stede, da sikrede overtog ejendommen. Det vurderes, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Forhold er ligeledes ikke nævnt i tilstandsrapport fra 13. oktober 2003.

Det skal ligeledes oplyses:

I tilstandsrapporten fra 13. oktober 2003 pkt. 8.3 er der med K3 nævnt *'Fugt målt ved undertaget, hvilket kan indikere utæthed og fugtgennemtrængning'*

*Pkt. 8.10 er der med K1 nævnt 'Undertaget ikke tæt og lokalt skadet og løst'*

*Ligeledes er der med K1 nævnt 'Der er ikke tilstrækkeligt udluftning af tagrum/loftrum'*

Det er min vurdering af ovennævnte forhold har været medvirkende til, at fremme nedbrydningen af stråtaget, som normalt har en levetid på 30-45 år.

...

Det formodes, at den forværring af stråtagets tilstand, som er sket siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten og din overtagelse af ejendommen, er en følge af der i den periode ikke er foretaget en løbende vedligeholdelse samt manglende udbedring af de anførte alvorlige skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten af 13. oktober 2003."

Klageren anmeldte tillige skaden til bygningsforsikringen, og denne sag behandles i Ankenævnet for Forsikring under sag nr. 80.465. Bygningsforsikringsselskabet har anerkendt at dække skaden som en svampeskade, men der er uenighed om erstatningens størrelse, idet dette selskab finder, at tagets levetid er særlig kort på grund af fejlkonstruktion og dårlig tækning. Den sag behandles af nævnet samtidig med nærværende klagesag.

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har i klage til nævnet af 1/9 2010 krævet, at selskabet bliver pålagt at udbedre skaden på stråtaget i henhold til tilbuddet fra tækermand, og har til støtte for sit krav bl.a. anført:

"- K3'eren i tilstandsrapporten blev udbedret i forbindelse med overtagelsen, jf. faktura fra ... , af den 12/12003 ?

- Ejerskifteforsikringen blev tegnet i Topdanmark med nytægning den 1/2 2004 police nr. ... med udvidet køberforsikring for en 10 årig periode.

...

-I efteråret 2009 melder vi sagen til vores forsikringsselskaber, der begge afviser sagen.

- Vi har nu indhentet udtalelse fra ... idet vi er oplyst at han er specialist vedr. stråtage og han udtaler at der er tale om en svampeskade på stråtaget og at levetiden er reduceret væsentlig med over 75 % af den totale levetid ."

Selskabet har over for nævnet i brev af 7/10 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Med udgangspunkt i tilstandsrapporten, ses der ikke at være forhold ved taget, som har udgjort en risiko, udover det forventelige for et lignende stråtag ved overtagelsen 1. februar 2004.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der har været skaderisici til stede ved overtagelsen, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor en udbedring af taget ikke er dækket ...

Der er vedlagt dokumentation for reparation af skotrenden i perioden mellem udarbejdelse af tilstandsrapporten og vores kunde overtager ejendommen.

Der er ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor karakteren er blevet ændret. Det har således ikke været muligt at vurdere omfang af udbedringen af forhold 8.3, og udbedringen af forhold 8.3 er således uden afgørende betydning for ejerskifteforsikringen, da den ikke har indgået som en del af indtegningsmaterialet. Spørgsmålet om dækning skal derfor afgøres i forhold til tilstandsrapporten.

Vi henviser i øvrigt til kendelse nr. 71.046 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor af det fremgår, at materiale der ikke er indgået i forbindelse med indtegnelse af ejerskifteforsikringen med selskabet, er uden betydning for dækningen på ejerskifteforsikringen. I den vedlagte kendelse, er der lavet en allonge til tilstandsrapporten, dog efter der er givet tilbud på forsikringen. I tilstandsrapporten, der ligger til grund for den tegnede forsikring, er der ikke lavet en allonge."

Med hensyn til punkt 8.10 og 8.11 i tilstandsrapporten har selskabet bl.a. anført:

"Forholdene ses ikke at være udbedret. Der er ikke, som det fremgår af bilaget fra vores kunde, tale om kosmetiske forhold, og forhold nævnt i tilstandsrapporten bør naturligvis udbedres. Det må ligeledes være forventeligt, at der over en periode på mere end 5 år, kan ske en påvirkning som følge af et forhold i tilstandsrapporten, når det ikke er blevet udbedret.

På baggrund af vilkår 5 A og 5 I er forhold nævnt i tilstandsrapporten og eventuelle følgeskader heraf ikke dækket af forsikringen, da tagets nuværende tilstands - sammenholdt med manglende vedligeholdelse - ikke går udover, hvad vores kunde kan forvente efter 5 år med manglende ventilation og huller i undertaget i et hus med indendørs swimmingpool."

Med hensyn til skader grundet manglende vedligeholdelse har selskabet til støtte for sin afgørelse bl.a. anført:

"Som det fremgår af billedmaterialet fra taksator, ses der som følge af manglende vedligeholdelse kraftig mosbelægning og direkte plantevækst på taget.

Det fremgår af tækkevejledningen fra Dansk Tækkemandslaug afsnit 9 side 42 om drift og vedligehold m.v., at et mosangreb bør fjernes, hvilket ikke er sket. Samtidig bør der ikke være

træer, der kaster skygger på taget, hvilket også er tilfældet. Det fremgår tydeligt af de vedlagte billeder, at der er skygger fra træer. Side 42 fra tækkevejledningen vedlægges som bilag.

Skygge og mos er naturligvis med til at holde på fugten i stråtaget, hvilket nedsætter levetiden og øger risikoen for råd og svamp. Som følge af vilkårenes punkt 5 G, må vi således afvise at dække en reparation af taget, da forholdet vurderes at være opstået på baggrund af manglende vedligeholdelse fra vores kundes side."

Endelig har selskabet vedrørende restlevetiden nævnt i Home SundhedsAttesten bl.a. anført:

"Allerede fordi, der er ikke er sket vandindtrængning ses tagets levetid ikke at være udløbet, og vi henviser i øvrigt til kendelse nr. 72.420 fra Ankenævnet for Forsikringen, hvor samme forudsætning er lagt til grund. Kendelsen er vedlagt til orientering.

Samtidig er flere forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke udbedret, ligesom taget ikke er vedligeholdt.

Det fremgår af Home SundhedsAttest under pkt. 5. skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er), at tagbeklædning vurderes at have en restlevetid på mere end 20 år.

I noten til taget skriver byggesagkyndige, at levetiden dog er afhængig af vedligeholdelse. Taget har fået karakter I, der betegner vedligeholdelsesstanden som god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

Restlevetider og vurdering af vedligeholdelsesstand er baseret på en visuel gennemgang af ejendommen. Det forudsættes, at skader og forhold nævnt i Tilstandsrapporten repareres/udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende.

Det fremgår ligeledes, at en eventuel fritidshusforsikring tegnet hos Topdanmark ikke vil dække svampe-/insekt- og rådskaade på tagkonstruktionen på grund af den indendørs swimmingpool.

Forbeholdet er taget, da en indendørs swimmingpool naturligvis belaster det indendørs fugtniveau, hvorved tagkonstruktionen udsættes for mere fugt end lignende stråtede konstruktioner.

Da forudsætningerne for Home SundhedsAttesten ikke er opfyldt og tagets levetid ikke er udløbet, giver denne ikke anledning til at ændre afgørelsen."

Nævnets sekretariat har efterfølgende i brev af 10/5 2011 til selskabet anmodet om, at selskabet forholder sig til tækkerens tilbud i relation til ulovlighedsdækningen, idet det bl.a. fremgår:

"Der tages forbehold for holdbarheden på valmene da de er fejlkonstrueret og ikke kan laves om."

Som svar herpå har selskabet i brev af 28/5 2011 bl.a. anført:

"Taget er udført med tre valme. Det fremgår af tækkemester ... tilbud, at der ved udskiftning af taget tages forbehold for holdbarheden af valmene, da de er fejlkonstrueret og ikke kan laves om. Det fremgår ikke, hvad fejlkonstruktionen skulle være, og de er ikke omtalt som fejlkonstrueret i rapport fra tækker ...

Det er en betingelse for dækning af ulovlige konstruktioner - herunder tag - at taget har været i strid med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter ved udførelsen. En vejledning - herunder tække- vejledningen - kan ikke anses som et lovkrav, hvorfor det ikke vil være dækket i henhold til dækningen af ulovlige konstruktioner, at en vejledning ikke er overholdt jf. vilkårene pkt. 20 A.

...

Vores kunde hus er opført som sommerhus i 1995, hvor der ikke var gældende regler for tagkonstruktioner på sommerhuse, jf. gældende bygningsreglement i 1995 BR-85 afsnit 11, hvorfor tagkonstruktionen allerede af den grund ikke kan betegnes som ulovlig.

Det fremgår af BR-85 pkt. 4.5.1. at tage på bolig til helårsbeboelse skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Ingen tagflade må udføres med en hældning mindre end 1:40. Ingen af tagets flader har en hældning på mindre end 2,5 grader, hvorfor de ikke kan anses for værende i strid med dagældende bygningsreglement. Hverken valme eller selve tagfladerne har en sådan hældning, at vandet ikke på forsvarlig måde kan løbe af. Andre faktorer har spillet ind, for så vidt angår tagets tilstand, men der ses ikke forhold, der kan betegnes som i strid med bygningsreglementet fra 1985, og sommerhuset opfylder sågar kravene for bolig til helårsbeboelse. Relevante afsnit er vedlagt som bilag ...

Der er således ikke tale om en ulovlig konstruktion, der er omfattet af vilkårene pkt. 20 A."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"4 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

...

**5 Hvilke skader dækkes ikke**

**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

...

**B** Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.

...

**G** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

**I** Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

**Udvidet dækning**

...

**20 Forsikringen er udvidet til at dække**

Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelses-tidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement

eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at stråtaget er oplagt i 1995, og at et stråtag i almindelighed kan holde i 40 år. Det i sagen omhandlede stråtag er derfor udsat for en væsentlig hurtigere nedbrydning i forhold til, hvad der er normalt.

Til støtte for sin afvisning af skaden har selskabet gjort gældende, at det ikke er dokumenteret, at årsagen til nedbrydningen var til stede på overtagelsestidspunktet, og at nedbrydningen skyldes manglende vedligeholdelse fra klagerens side siden hans overtagelse. Endvidere er der tvivl om, hvorvidt valmens konstruktion er forkert,

Efter nævnets opfattelse kan det ikke udelukkes, at årsagen til stråenes nedbrydning skyldes forhold før overtagelsestidspunktet. Nævnet finder det også usikkert, om manglende vedligeholdelse har haft betydning for forholdet. Til afklaring heraf finder nævnet, at der kræves en bevisførelse i form af syn og skøn. Et sådant finder nævnet ikke at kunne foranstalte. Nævnet finder derfor at måtte afvise sagen og henvise parterne til at søge tvisten løst i forbindelse med et syn og skøn, eventuelt i forbindelse med en retssag, hvor der kan foretages parts- og vidneafhøring.

Nævnet bemærker på den givne foranledning, at den erstatning, som klager modtager fra bygningsforsikrings-selskabet, skal fradrages i erstatningen, og at grundlaget for at føre sag mod ejerskifteforsikrings-selskabet derfor kan bortfalde.

Afvisningen sker med hjemmel i § 4 i nævnets vedtægter.

8.

78.969

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson