

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100465:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 1/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
strå tag sunket 25 cm på 2 år

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
dækning af nyt tag det berørte område"

Klageren har i udateret brev anført:

"Punkt 1: hvis hele taget er skiftet i 2006, hvorfor så denne forskel

punkt 2: billede fra 2019 viser ens tag, så forstår ikke at på 13 år er alt fint så på 2 år synker det 20-25 cm, påstand om bevoksning på vest siden, er rigtig men da taget ser fint ud på begge sider af det berørte område forstår jeg ikke pointen i det,

Punkt 3: reglen om kort strå før 2009, der står ikke hele taget er skiftet i 2006, det har så holdt fint til 2019 og på 2 år synker det 20-25 cm, flere steder står strå vandret ud i puder, se billed med 2 røde cirkler"

Klageren har i brev af 19/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Har prøvet at få kontakt med ejer i 2007, dog uden held. Da hvis alt taget skulle være skiftet, ville der ikke være forskel, som der er.

Har oplysninger fra ejer ved køb, ... der brugte huset som sommerhus, de har flere gange repareret taget over køkken, passe med området med skade. Oplysninger stammer fra ejendomsmægler."

Selskabet har den 21/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ca. 22m2 nyt stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling

Klager overtog den forsikrede ejendom d. 11. oktober 2018.

Der er tale om en ejendom fra 1747 med bindingsværk og stråtag, som blev erhvervet for 770.000 kr. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag A** og købsaftalen som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen i 10 år fra overtagelsen med udvidet dækning. Policen fremlægges som **Bilag C**.

Næsten 5 år efter overtagelsen, d. 10. maj 2023 anmeldte klager, at en del af stråtaget var 'klappet sammen'. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

En besigtigelseskonsulent med speciale i stråtage foretog besigtigelse d. 8. juni 2023. Kopi af hans notat er fremlagt af klager. De fotos han tog under besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

I forbindelse med dækningsvurderingen har vi indhentet en tidligere tilstandsrapport fra 2012. Klager har fremlagt et par screenshots fra den – for god ordens skyld fremlægges rapporten i sin helhed (**Bilag E**).

Vi afviste at dække stråtaget i mail af 7. september 2023 (fremlagt af klager).

Vores kunde gjorde indsigelse mod afgørelsen samme dag og skadebehandleren uddybede dækningsafslaget dagen efter d. 8. september 2023. Klager har fremlagt korrespondancen.

Der har været yderligere korrespondance mellem vores kunde og skadebehandleren d. 12. september, som er fremlagt af klager.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække en lokal udskiftning af stråtaget på den forsikrede ejendom. Det er selskabets opfattelse, at forholdet omkring taget ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Forholdet er anmeldt 5 år efter overtagelsen. Der er ikke fundet fejl ved stråtaget – se besigtigelseskonsulentens notat.

Taget kan være oplagt i 2005/06 – se den tidligere tilstandsrapport. Det er muligt, at taget er ældre. Selvom sælgers sælger oplyser at have udskiftet stråtaget i 2005/06, er det muligt, at ikke he-

le tagfladen er skiftet. Indimellem ses det at stråtage bliver skiftet partielt. Vi har ikke sikre oplysninger om tagets alder, og det er heller ikke forsikringsselskabets opgave at indhente sådanne. Vi har i vores vurdering gået ud fra, at stråtaget er fra 2005/06.

Vores besigtigelseskonsulent har undersøgt taget grundigt. Det er 5 år efter overtagelsen ikke utæt. Det er ikke målt usædvanlig fugt i tagkonstruktion eller udhæng. Konsulenten vurderer, at taget er lagt i henhold til de anvisninger, der var gældende i 2005/06 og at taget har en restlevetid på 15-20 år. Der henvises i det hele til konsulentens notat.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader på overtagelsestidspunktet og fejl, der giver nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt. Der henvises i det hele til skadebehandlerens mails af 7. og 8. september 2023.

Det er forsikringstager, der skal godtgøre, at der er indtrådt en forsikringsdækket begivenhed.

Det at stråtaget efter overtagelsen bliver slidt / fortsætter sin ældningsproces, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det bemærkes i den forbindelse, at det er en nordvendt tagflade, at klager ikke har vedligeholdt taget siden overtagelsen, at der tæt på tagfladen er beplantning, og det fremgår f.eks. af de fotos klager selv har fremlagt, at klager ikke renser taget for, hvilke faktorer alle medvirker til stråtagets nedbrydning.

Ejerskifteforsikringen skal ikke dække hverken en bestemt levetid eller et bestemt kosmetisk udseende af et stråtag.

Der er ingen utætheder i taget 5 år efter overtagelsen, og 19 år efter oplægningen (måske mere), og klager har ikke godtgjort at der er fejl ved taget eller at restlevetiden er så væsentligt reduceret i forhold til andre tage i samme vedligeholdelsestand og beliggenhed.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I henviser til taget er skiftet i 2005/2006, I har ingen beviser for dette tag er skiftet der, men går ud fra det er det eller ældre, uden bevis, så skulle alt andet tag være ens og med for korte strå som det over køkkenet, de 22-25 m².

Vores sælger der købte det i 2012, har haft problemer med taget over køkken de 22-25 m², de har fået lavet det i deres tid oplyste vores mægler ..., endda lige op til vores overtagelse, måske derfor går der 2 år før det falder sammen.

Vores tækker ..., siger der er blevet brugt for korte strå, derfor vil de hurtig stå vandret ud, hans vurdering er at det skal skiftes snarest, imod jeres ekspert der næsten giver garanti på 10-15 år.

I er velkommen til at kontakte [ejendomsmægler].

Ankenævnet for Forsikring

4.

100465

Selskabet har i brev af 15/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S ved ikke, hvornår taget er skiftet. Det er også allerede oplyst. Hvis taget er ældre end 18 år, betyder det blot, at sliddet og den sædvanlige nedbrydning er større og restlevetiden er kortere.

Dansk Boligforsikring A/S har ingen oplysninger om, hvorvidt der er repareret på taget over køkkenet før overtagelsen. Det er helt sædvanligt løbende at vedligeholde på et stråtag, f.eks. udbedring af huller efter dyr, udfaldne strå efter fugle, lokale mosafrensninger m.m.

Stråtaget er ikke utæt, heller ikke 5 år efter overtagelsen af ejendommen. Vores konsulent har på baggrund af en grundig undersøgelse af taget vurderet og dokumenteret, at restlevetiden er 10-15 år, hvorfor taget ikke afviger fra tilsvarende +18årige stråtage.

Der er ikke påvist skader eller fejl ved stråtaget, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Klageren har i brev af 23/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som skrevet i klage, er taget klappet sammen, har dags dato taget billede af taget under udhæng, der er 30 cm tykkelse, det ville der nok ikke være hvis taget var så gammel som i påstår, uden at vide dette."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tidligere tilstandsrapport af 24/7 2012 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...

Stråtaget er for nyligt udskiftet på en stor del af huset og er i god stand.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Udskiftning af tag i 2006-07"

Af tilstandsrapport af 18/9 2018 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen. Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Stråtaget mod nord over køkken fremstår med spor/huller efter husmår.

Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygning A beboelse er ældre ejendom, traditionelt opført i bindingsværk og nyere stråtag, fremstår med flere nyere døre/vinduer, istandsat indvendigt og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse, herunder i bindingsværk/ murværk."

Af købsaftale af 25/9 2018 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Udbedring af K3 bemærkning på tag – hul efter mår:

Det er mellem køber og sælger aftalt, at udgift til udbedring af K3 bemærkning i tilstandsrapporten vedr. hul efter mår deles med halvdelen til hver. Tækkemand ... fra ... har oplyst at udbedre forholdet tirsdag d. 25. september 2018."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/6 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsagen til forholdet, er faktorer i opbygningen og omgivelserne.

Taget er tæt, der trænger ikke nedbør ind igennem stråtaget, der måles normal fugt i tagkonstruktionen og udhæng, der lugter friskt i loftsrummet, der ses ingen synlige tegn på utætheder, efter den kendte tommelfingerregel, (stråtaget er min. 10 år gammelt, 3 års levetid pr. cm. slidlag og 6 års levetid fra at kæppen er synlig), vurderes taget til at have ca. 15-20 års levetid tilbage ved det berørte område, dog med forbehold for hurtigere nedbrydning, på grund af de korte strå/rør.

Stråtaget bliver hurtigere nedbrudt på ca. 22 m² mod nord, end på resten af taget, taghældning, tykkelse på stråtag og slidlag ligger inden for tækkevejledningen fra 1998, strålængden er på ca. 1 m og er årsagen til det forøgede gradtab, gradtab bliver først nævnt i tækkevejledningen fra 2009, efter taget er blevet lagt, der bliver nævnt i en vejledning fra kulturstyrelsen fra 2004, hvor strå-

længden skal være fra 125-180 cm. lange, i tækkevejledningen fra 1998, står der at der skal bruges egnede rør, der er afpasset efter bygningen og årets rørhøst.

Der vokser et læhegn vest for huset, med træer tæt på den anmeldte tagflade, derfor vurderes det at taget kunne ventileres mere end det bliver i øjeblikket, hvis læhegnet blev beskåret. Huset ligger på landet hvor markerne bliver dyrket, der ligger gylletanke ca. 215 m fra huset, begge dele giver risiko for mere kvælstof i luften og derfor risiko for en hurtigere nedbrydning af stråtaget.

Huset er fra 1747, stråtaget er fra 2005-2006, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskaden er en hurtigere nedbrydning af slidlaget på de anmeldte ca. 22 m² stråtag.

Forholdet har ikke været til stede ved overtagelse for ca. 4 år og 7 måneder.

Fortalt af forsikringstager.

Tækkemanden har sagt at der er brugt for korte strå, og givet et mundtligt tilbud på 80.000 kr. på udskiftning af 45-50 m².

Der er altid koldt om sommeren i loftsrummet, på grund af stråtaget.

Hvert forår, fejes der en stor bunke affaldet strå/rør, op fra terrassen og jorden

...

Fortalt til forsikringstager.

Der er stadigvæk en del levetid på stråtaget, som tommelfingerregel, siger man at hvis taget er over 10 år, har det ca. en levetid på 3 år for hver cm. slidlag og 6 år når kæppen er synlig.

Hvis der altid er koldt på loftet, virker stråtaget stadigvæk.

Er taget blevet vedligeholdt i de 4 år og 7 mdr. efter overtagelsen, det er det ikke.

...

Observationer og målinger

Det er anmeldte stråtag, er ved den røde firkant.

Stråtaget er imellem 32-35 cm. tykt.

Slidlaget er imellem 15-11 cm. tykt

Slidlaget er nedbrudt af kapillarsug med 2-5 cm.

Taghældning er 44,8 grader.

Gradtabet er på ca. 23 grader.

Strå længden er ca. 1 m.

Stråtaget måles og føles tørt, der har ikke været nedbør i 2 uger inden besigtigelsen.

Alle undersøgelser er foretaget min 1 m fra alle kanter, og er foretaget som stikprøver.

Luftfoto med tagfladen mod nord.

Det anmeldte stråtag ses imellem de 2 skorstene, med fordybninger i slidlaget, det er ikke klappet sammen.

...

Tagskægget ses med tegn på opfugtning, men kun i overfladen.

...

Stråtaget undersøges ved en lavning, det er tørt med sunde, tørre og hårde strå både i slidlag og selve taget.

...

Slidlaget målt fra kæppen og op, det øverste slidlag ses med kapillarsug og derved tegn på opfugtninger.

Luftfoto med tagflade mod nord og loftsrum.

...

Rørlængden ved det anmeldte område, på ca. 1 m.

...

Rørlængden på taget lige ved siden af, på ca. 1.7 m.

...

Gradtabet er ca. 11 grader mindre, på grund af de længere rør.

...

Loftsrummet ses uden tegn på opfugtninger, og det lugter friskt, og der måles normal fugt.

Tilstandsrapport

Side 8, punkt 1.1, er udbedret på forsikringstagers regning.

Tilstandsrapporten fra 2012, oplysninger om stråtagets alder, begge tilstandsrapporter vurderer taget til at have en levetid på 10 år eller mere, dog efter et tabelopslag."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

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 offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-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.

...

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1747 med bindingsværk og stråtag. Klageren overtog ejendommen den 11/10 2018. Den 10/5 2023 anmeldte klageren, at en del af stråtaget var klappet sammen.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til nyt tag i det berørte område. Klageren har anført, at stråtaget er sunket 25 cm på 2 år i et område på 22-25 m² over køkkenet. Taget ser fint ud på begge sider af det berørte område. Hvis hele taget var skiftet i 2005/2006, ville hele

taget være ens og med for korte strå, som tilfældet er i det berørte område. Tidligere ejer har haft problemer med taget over køkkenet og har flere gange repareret taget i dette område. Klagerens tækker har oplyst, at der er brugt for korte strå, hvorfor de hurtigt vil stå vandret ud, og det er hans vurdering, at det skal skiftes snarest.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er påvist skader eller fejl ved stråtaget, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 med en K3 anmærkning, at "Stråtaget mod nord over køkken fremstår med spor/huller efter husmår. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang".

Det fremgår af købsaftale af 25/9 2018, at det mellem køber og sælger er aftalt, at "udgift til udbedring af K3 bemærkning i tilstandsrapporten vedr. hul efter mår deles med halvdelen til hver. Tækkemand ... fra ... har oplyst at udbedre forholde[t] tirsdag d. 25. september 2018".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/6 2023, at "Årsagen til forholdet, er faktorer i opbygningen og omgivelserne. Taget er tæt, der trænger ikke nedbør ind igennem stråtaget, der måles normal fugt i tagkonstruktionen og udhæng, der lugter friskt i loftsrummet, der ses ingen synlige tegn på utætheder, efter den kendte tommelfingerregel, (stråtaget er min. 10 år gammelt, 3 års levetid pr. cm. slidlag og 6 års levetid fra at kæppen er synlig), vurderes taget til at have ca. 15-20 års levetid tilbage ved det berørte område, dog med forbehold for hurtigere nedbrydning, på grund af de korte strå/rør. Stråtaget bliver hurtigere nedbrudt på ca. 22 m² mod nord, end på resten af taget, taghældning, tykkelse på stråtag og slidlag ligger inden for tækkevejledningen fra 1998, strå længden er på ca. 1 m og er årsagen til det forøgede gradtab, gradtab bliver først nævnt i tækkevejledningen fra 2009, efter taget er blevet lagt, der bliver nævnt i en vejledning fra kulturstyrelsen fra 2004, hvor strå længden skal være fra 125-180 cm. lange, i tækkevejledningen fra 1998, står der at der skal bruges egnede rør, der er afpasset efter

bygningen og årets rørhøst. Der vokser et læhegn vest for huset, med træer tæt på den anmeldte tagflade, derfor vurderes det at taget kunne ventileres mere end det bliver i øjeblikket, hvis læhegnet blev beskåret. Huset ligger på landet hvor markerne bliver dyrket, der ligger gylletanke ca. 215 m fra huset, begge dele giver risiko for mere kvælstof i luften og derfor risiko for en hurtigere nedbrydning af stråtaget.

Huset er fra 1747, stråtaget er fra 2005-2006, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskaden er en hurtigere nedbrydning af slidlaget på de anmeldte ca. 22 m² stråtag. Forholdet har ikke været til stede ved overtagelse for ca. 4 år og 7 måneder". Omkring tilstandsrapportens punkt 1.1 fremgår det, at forholdet er udbedret på klagerens regning.

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde 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 fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/6 2023, at taget er tæt, der trænger ikke nedbør ind gennem taget, der måles normal fugt i tagkonstruktionen og udhæng, og der lugter friskt i loftsrummet. Det er konsulentens vurdering, at taget har ca. 15-20 års levetid tilbage ved det berørte område, dog med forbehold for hurtigere nedbrydning, på grund af de korte strå/rør.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 4,5 år efter ejendommens overtagelse, og at der almindeligvis påhviler en vedligeholdelsesbyrde ved et stråtag.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100465

Nævnet bemærker, at den konkrete levetid for et stråtag kan variere alt efter kvalitet af strå, udførelse og omgivelsernes påvirkning af taget, og at det ikke i almindelighed kan betragtes som en dækningsberettigende skade, at et stråtag konkret udviser en levetid under middel.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved stråtaget, som udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, idet nævnet bemærker, at tækkevejledninger ikke er lovgivning.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck