

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2024 blev i sag nr. 101335:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring.

I klageskema af 12/3 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagerne, ... oplevede den 16. juli 2023 i forbindelse med et stormvejr, at der opstod skader på taget på ejendommen ...

Skaden blev anmeldt til husforsikringen i [andet selskab] hvor taksator ... den 29. august 2023 besigtigede skaderne.

Taksatoren kunne konstatere, at der var ledt vand ind igennem boligens stråtag samt følgeskader på loftrum og i stueplan.

Det var imidlertid taksatorens vurdering, at skaderne ikke var opstået som følge af storm, men skyldes at tagbelægningen var nedslidt og mangelfuld. Taksatorrapport vedlægges som bilag 1.

Klagerne kontaktede derfor en tækkemand, ..., som oplyste, at der var tale om en alvorlig skade der var flere år gammel.

Han afgav den 8. september 2023 tilbud på udbedring, hvoraf det fremgik '(...) at taget var fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådan omfang, at der ikke kan repareres delvis, men snarest muligt skal udskiftes i sin helhed (...)'. Tilbud vedlægges som bilag 2.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101335

Da klagerne alene havde ejet ejendommen siden den 5. juni 2021 og intet herom fremgik af tilstandsrapporten eller var blevet oplyst i øvrigt i forbindelse med købet, anmeldte de derfor den 18. september 2023 skaden til deres ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring (indklagede). Købsaftale, tilstandsrapport og ejerskifteforsikringsbetingelser vedlægges som bilag 3-5.

Uden at have besigtiget skaden afviste Dansk Boligforsikring den 26. september 2023 skaden, idet man ikke mente, at der var '(...)tale om en aktuel skade ved overtagelsen (...)'. Afgørelse vedlægges som bilag 6.

Klagerne forelagde afgørelsen for tækkemanden, som den 30. september 2023 svarede, at det 'ligger udenfor enhver tvivl, at taget også var meget råddet på overtagelsestidspunktet. Taget er i dag fuldstændigt råddent og nedslidt, og det sker naturligvis ikke over to eller tre år. Det her er ikke noget, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse over to til tre år. Taget har uden tvivl været skadet på overtagelsestidspunktet.'. Svaret fra tækkemand ... fremlægges som bilag 7.

Klagerne viderebragte tækkemandens svar for Dansk Boligforsikring og bad dem om at genoverveje afgørelsen.

Dansk Boligforsikring sendte derefter en konsulent ud til at besigtige ejendommen, og den 25. november 2023 vendte de tilbage med en afgørelse, ifølge hvilken de afviste dækning, da '(...) slid i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade. jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.6', og da de ikke mener, at '(...) der er dokumenteret skader, som har været tilstede ved jeres overtagelse, og som ikke må forventes ud fra tagets alder og de oplysninger der er givet i tilstandsrapporten.'. Afgørelsen fremlægges som bilag 8.

Klagerne varslede herefter den 4. december 2023 indbringelse af sagen for forsikringsankenævnet, såfremt de fastholdt afgørelsen. Den 9. januar 2024 meddelte indklagede, at de fastholdt deres afgørelse. Korrespondance herom fremlægges som bilag 9.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Indklagede skal dække udgifterne forbundet med at udbedre skaden."

Selskabet har den 24/4 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører anmeldte skader på klagers stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring tegnet hos DBF.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader var til stede ved overtagelsen. Hertil har DBF gjort gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, samt at forholdet alene hører under almindelig udløb af levetid, som ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1995 beliggende på ... den 5. juni 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapporten udarbejdet den 13. april 2021. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport har klager fremlagt som bilag 4.

Den 18. september 2023 og dermed over 2 år efter overtagelsen anmeldte klager skader på sit stråtag (**bilag B**).

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et tilbud på udskiftning af hele stråtaget fra den 8. september 2023 (**bilag 2**) samt en regning på afdækning af selve skotrenden fra den 30. august 2023 (**bilag C**). Herunder vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag D**). Endelig vedlagde klager en taksatorrapport fra husforsikringen (bilag 1).

Den 26. september 2023 vendte DBF tilbage og afviste dækning, hvorefter klager den 9. oktober 2023 fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**).

Besigtigelseskonsulent fra DBF besigtigede herefter ejendommen den 16. juli 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**. På baggrund af oplysningerne fra besigtigelsen meddelte DBF den 25. november 2023, at det anmeldte forhold fortsat ikke var dækket af forsikringen (**bilag G**).

Klagers advokat fremsendte efterfølgende en indsigelse over afgørelsen den 4. december 2023. DBF fastholdt derefter afgørelsen den 20. december 2023 (**bilag H**).

Sagen påklagedes herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det fremgår af klagers høringsindlæg, at klager kræver, at DBF skal dække udgifterne forbundet med at udbedre skaden. Det er dog uklart, hvad klager mere præcist ønsker dækket af DBF.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 5. juni 2021 var forhold ved stråtaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et parcelhus fra 1995 opført med stråtag. Det er ubestridt, at stråtaget er det oprindelige fra 1995.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 19. oktober 2023 bemærket, at taget er nedslidt og formentlig alene har en restlevetid på 3-5 år i de områder, hvor slidlaget mangler. Hertil har stråtaget en taghældning på under 10 gr. lavere end de anbefalede 45 grader over vinduer og døre, hvor stråtaget er hævet.

Ved konsulenten besigtigelse var der alene tale om en utæthed på stråtaget under den ene skotrende mod syd.

Der er mange faktorer, som kan have indflydelse på et stråtags levetid, f.eks. stråenes hældning, tagfladernes orientering, vind og beplantning nær stråtaget.

Det forhold, at en bygningsdels levetid er nedsat, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, ikke i sig selv er afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Set i forhold til at klager først anmelder indtrængende vand fra skotrenden over 2 år efter overtagelsen af ejendommen, finder DBF ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at stråtaget var utæt ved overtagelsen.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 og 3.5.

Udløb af levetid

Som det fremgår af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vurderer taksatoren, at årsagen til vandindtrængningen ved skotrenden skyldes udløb af almindelig levetid for tilsvarende stråtage.

Som dokumentation på af skotrenden/stråtaget har udløbet sin levetid fremlægges artikel fra Bolius fra den 22. november 2023 som **bilag I**. På side 4 fremgår det, at et stråtag har en holdbarhed på 40–60 år på nordvendte sider og 20–40 år på sydvendte sider.

Det sted, hvor der er anmeldt indtrængende vand ved skotrenden, befinder sig på sydsiden af bygningen, hvor der er tale om en forventelig almindelig levetid på mellem 20-40 år og der er af taksatoren ikke konstateret utætheder andre steder.

Set i forhold til, at der er tale om et stråtag med en alder på 28 år på tidspunktet for anmeldelsen til DBF, og utætheden alene befinder sig skotrenden mod syd, dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes pkt. 4.7.

Angivelse af levetiden af stråtaget

Klager har ved sagens behandling hos DBF gjort gældende, at der er tale om fejl i den bygnings-sagkyndiges angivelse af den forventede levetid af stråtaget i tilstandsrapporten.

På side 7 i tilstandsrapporten fremgår det, at oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på tabelopslag og er derfor ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

At den bygnings-sagkyndige i tilstandsrapporten har angivet, at taget først kan forventes at skulle udskiftes i 2045, kan derfor ikke medvirke til andet resultat jf. pkt. 4.8 i vilkårene.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt heller ikke er dækket af forsikringen, da forholdet alene udgør udløb af levetid.

Klagers krav bør derfor afvises."

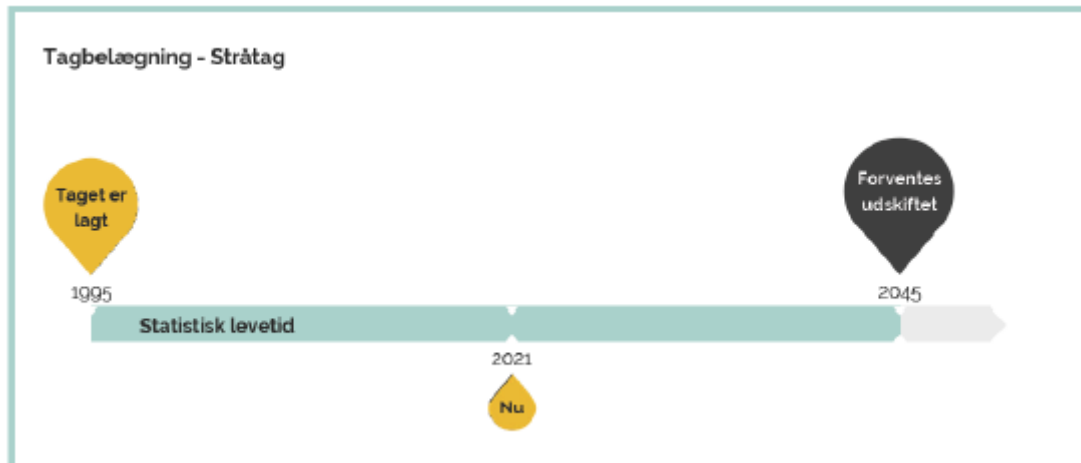
Ankenævnet for Forsikring

5.

101335

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 13/4 2021 fremgår bl.a.:

"



...

Nr.1

Vurdering Gråt hus

Skade Stråtag er med ujævn overflade mod nord.

Risiko Der vurderes ikke være nærliggende risiko for skadesudvikling.

...

Sælgeroplysninger

...

Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor taget er eller har været utæt
- Hvad der er eller har været utæt
- Er skaden udbedret
- Hvornår det er udbedret
- Er det udført som selvbyg

Der er netop blevet udbedret en lille utæthed i stråtag ved skorstenen."

Af skadesanmeldelse af 18/9 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Det regnede ned igennem stueloftet

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Taget er fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådan omfang, at der ikke kan repareres, der trænger vand ind på loftet i isoleringen mm og ned i huset"

Ankenævnet for Forsikring

6.

101335

Af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 31/8 2023 fremgår bl.a.:

"Vejrskader

Storm

Forsikringen dækker skader som følge af storm. Ved storm forstås vindstyrke/vindstød på mindst 17,2 meter pr. sekund

Dækning

Nej, skaden er ikke omfattet af din forsikring.

Begrundelse:

I forbindelse med min besigtigelse, kan det konstateres at der bliver ledt vand ind igennem boligens stråtag. Der er konstateret følgeskader på boligens loftrum, og i stueplan.

Efter gennemgang af sagen dokumenter, samt besigtigelse af ejendommen, er det min vurdering at skaden ikke er opstået som følge af storm, men skyldes at tagbelægningen er nedslidt og mangelfuld flere steder på tagfladen. Der er noteret i sagen, at skadeservicefirmaet har oplyst, at undertaget samt isolering tidligere har været skadet som følge af vandindtrængning, og der ses tydelig tegn på at underliggende konstruktion har været opfugtet over en lang periode. Følgeskader i forbindelse med storm, hvor nedbør, der trænger ind i bygningen, når dette sker som en umiddelbar følge af en skade, der er dækket af Stormskade mm/ vejrskade.

Det er min vurdering at vandindtrængning skyldes nedslidte tagbelægning, og vandet derved er ledt ind i bygningen."

Af tilbud af 8/9 2023 fra klagerens tækkemand fremgår bl.a.:

"Efter behageligt besøg på deres ejendom fremsendes hermed prisoverslag

Nedrivning af 310m², grov oprydning efter tækning
310m² nytækning, Op og nedtagning af lovligt klasse 3 stillads, samt afdækning
30 meter halm rygning, med løs presset havrehalm, påsyning af nyt net, op og
Opsætning af rygnings lægte, opsætning af vindskede lægte for opvind,
Opbygning af skotrender for mere fald på rør
bortkørsel af tækkeaffald, losseplads afgift
Ialt Kr 410.120,00
Moms 102.530,00
I alt kr 512.650,00

Eventuel ny Inddækningen omkring skorstenen er ikke med i prisoverslaget.

Udhuset er ikke med i prisoverslaget.

Hvis man ønsker udskiftning af lægterne, Samt brand sikring. Vil det give en mere pris på kr 149.000,00 inc moms

Særlige hold:

Arbejdet bliver udført i henholdt til DTLs anvisninger a den 1januar 2009.

Hvis arbejdes ønsket udført, vil der blive lavet en ordrebekræftelse

Ankenævnet for Forsikring

7.

101335

Aftale grundlag A-B forbruger.

I forbindelse med besigtigelse af taget er det konstateret, at taget er fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådan omfang, at der ikke kan repareres delvis, men snarest muligt skal udskiftes i sin helhed, herunder tillige skotrender og sandsynligvis også lægter, hvilket god først kan afklares enkelt, når taget er nedtaget. Hvis taget ikke udskiftes snarest muligt, må det forventes, at skaderne vil udvikle sig til øvrige bygningsdele og bærende dele i bygningen. Det skal i forbindelse med udskiftningen undersøges, om skotrenderne er så gennemtærede, at der er opstået skade på øvrige bygningsdele, herunder indskud og loft dette er ikke medregnet i tilbuddet."

Af mail af 30/9 2023 fra klagerens tækkemand til klageren fremgår bl.a.:

"Det ligger udenfor enhver tvivl, at taget også var meget råddent på overtagelsestidspunktet.

Taget er i dag Fuldstændigt råddent og nedslidt, og det sker naturligvis ikke over to eller tre år.

Det her er ikke noget, der består i Sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse over to til tre år. Taget har uden tvivl været skadet på overtagelsestidspunktet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Stråtaget er nedslidt, og der er vandindtrængen i skotrende mod sydvest.

Tagdækker oplyser, at taget også var nedslidt ved overtagelse, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapport.

...

Konklusion

Årsag til vandindtrængen tilskrives udløb af levetid.

På store dele af husetstagflader er der så stor nedslidning af stråtagets slidlag, at tækkekæppe ligger synlig på stråtagets overside.

Et stråtags restlevetid er ca. 3-5 år, når slidtaget mangler. Mønningshalm er ligeledes nedslidt.

Stråtaget er over vinduer og døre hævet, hvorved taghældning bliver ca. 10 gr. under end anbefalede 45 gr. I skotrender vil taghældningen være yderligere reduceret, og dermed øges kravene til den løbende vedligeholdelse, for at holde taget forbliver tæt.

Taget er tækket med for korte tagrør i forhold til taghældningen, hvilket medfører et gradtab på 16 g. mellem taghældning og slidlaget.

Der foreskrives maksimalt 17 gr. gradtab

Den lave rørhældning betyder, at vandet bliver trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejle.

Den lave taghældning og det store gradtab giver øget opfugtning i taget, og stråtagets holdbarhed reduceres derved væsentligt.

Stråtaget er fra husets opførelse, og følge sædvanlig byggemetode, dog er taghældning under anbefalet mindstekrav på 45 gr.

Stråtagets nedslidning vurderes også tilstede ved overtagelse i et vist omfang. Anmeldte utætheder i vestvendte skotrender er opstået efter overtagelse.

Tagdækker oplyses, at han i forbindelse med udførelse af reparationer for sælger har oplyst, at stråtagets restlevetid var meget begrænset. Denne oplysning er ikke oplyst i sælgeoplysningerne eller på anden måde oplyst til forsikringstager.

Tagflade mod nord

...

Tagflade midt på bygninger er løftet og med lavere hældning, se også foto 2

...

Mønnigshalm er kraftigt nedslidt.

...

Tagets slidlag er væk, og kæppe ligger synligt

...

Der er dybt hul i stråtager til højre for skorsten

Tagflader mod øst

...

Ingen synlige kæppe, se også foto 6-7

...

Tagdækker har for tidligere ejer udført reparationer i Iskotrende pga. utætheder

...

Nederst i skotrenden er slidlaget helt formuldet

Tagflader mod vest

...

Stor del aftagflader er løftet og med lavere hældning.

...

Skotrende midlertidigt atdække med PVC plader

...

Slidlaget er væk og kæppe ligger synligt

...

Synlige kæppe på store dele aftagfladerne

...

Skotrende er totalt nedslidt, ses også foto fra anmeldelse

Taghældninger mm.

...

45 gr. taghældning ved gavle

...

34 gr. taghældning, hvor taget er løftet

...

Slidlag er nedbrudt

...

Taget vurderes af tagdækker tækket med 150 cm lange rør, og med ca. 10 cm slidlag (i alt ca 35 cm tykt)

...

Gradtab på ca 16 gr. (forskel mellem taghældning og strå) Gradtabet må højst være 17 gr.

Tagrum, skotrende mod øst

...

Fra loftlem i baggang ses fugtskadet vindpap under østvendt skotrende, se også foto 20

...

Skotrende er tiligere repareret, og der er ingen nuværende opfugtning i taglægte

Tagrum, skotrende med vest

...

Skotrende mod vest, hvor der den 16.07.2023 34 er trængt vand ind, se også foto 23

...

Skotrende er afdækket i uge 30, og taglægter mm. er udtørret efterfølgende.

Tagrum, tagflade mod nord

...

Fugskjolder på vindpap, hvor de er hul i stråtaget, se også foto 4

...

Der er drypper vand ned på isoleringen

...

Tilstandsrapport

Nr. 1 på side 13.

Nr. 5-6 på side 14.

Samt sælgeroplysninger nr. 4.1 på side 18.

Udbedring og økonomi

Stråtaget udskiftes.

Tilbud foreligger, hvor pris og omfang vurderes rimelig.

Huset var udlejet ved besigtigelsen, og besigtigelse af eventuelle følgerskader på lofter var ikke mulig.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

512.650,00"

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.

...

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.

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1995 – den 5/6 2021. Klageren anmeldte den 18/9 2023, at det regnede ned igennem stueloftet, og at "taget er fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådant omfang, at der ikke kan repareres". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at tækkemanden har oplyst, at der er tale om en alvorlig skade, der er flere år gammel. Det fremgår af tækkemandens tilbud, at taget er fuldstændig råddent og nedslidt i et omfang, at det ikke kan repareres delvist, men snarest muligt skal udskiftes i sin helhed. Klageren har påpeget, at han kun har ejet ejendommen siden 5/6 2021, og at der ikke fremgår noget af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, ikke udgjorde et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at stråtaget var utæt ved overtagelsen set i forhold til, at klageren først anmelder indtrængende vand fra skotrenden mere end to år efter overtagelsen af ejendommen. Taksator vurderer, at årsagen til vandindtrængningen skyldes udløb af almindelig levetid for tilsvarende stråtage. Selskabet har anført, at "set i forhold til, at der er tale om et stråtag med en alder på 28 år på tidspunktet for anmeldelsen til DBF, og utætheden alene befinder sig skotrenden mod syd, dækker forsikringen

heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes pkt. 4.7". Hvad angår den forventede levetid af stråtaget i tilstandsrapporten har selskabet påpeget, at der er tale om et tabelopslag og ikke en konkret vurdering af tilstanden på taget. Selskabet har anført, at det derfor ikke kan medvirke til et andet resultat, at den bygningssagkyndige har angivet, at taget først kan forventes udskiftet i 2045, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.8.

Det fremgår af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 31/8 2023, at "i forbindelse med min besigtigelse, kan det konstateres at der bliver ledt vand ind igennem boligens stråtag. Der er konstateret følgeskader på boligens loftrum, og i stueplan. Efter gennemgang af sagens dokumenter, samt besigtigelse af ejendommen, er det min vurdering at skaden ikke er opstået som følge af storm, men skyldes at tagbelægningen en nedslidt og mangelfuld flere steder på tagfladen. Der er noteret i sagen, at skadeservicefirmaet har oplyst, at undertaget samt isolering tidligere har været skadet som følge af vandindtrængning, og der ses tydelig tegn på at underliggende konstruktion har været opfugtet over en lang periode. ... Det er min vurdering at vandindtrængning skyldes nedslidt tagbelægning, og vandet derved er ledt ind i bygningen".

Det fremgår af tilbud af 8/9 2023 fra klagerens tækkemand, at "i forbindelse med besigtigelse af taget er det konstateret, at taget er fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådant omfang, at der ikke kan repareres delvis, men snarest muligt skal udskiftes i sin helhed, herunder tillige skotrender og sandsynligvis også lægter, hvilket god først kan afklares enligt, når tager er nedtaget. Hvis taget ikke udskiftes snarest muligt, må det forventes, at skaderne vil udvikle sig til øvrige bygningsdele og bærende dele i bygningen. Det skal i forbindelse med udskiftningen undersøges, om skotrenderne er så gennemtærede, at der er opstået skade på øvrige bygningsdele, herunder indskud og loft. Dette er ikke medregnet i tilbuddet".

Det fremgår af mail af 30/9 2023 fra klagerens tækkemand til klageren, at "det ligger udenfor enhver tvivl, at taget også var meget råddent på overtagelsestidspunktet. Taget er i dag fuldstændigt råddent og nedslidt, og det sker naturligvis ikke over to eller tre år.

Det her er ikke noget, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse over to til tre år. Taget har uden tvivl været skadet på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2023, at "stråtaget er nedslidt, og der er vandindtrængen i skotrende mod sydvest. Tagdækker oplyser, at taget også var nedslidt ved overtagelse, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapport. ... Konklusion Årsag til vandindtrængen tilskrives udløb af levetid. På store dele af husets tagflader er der så stor nedslidning af stråtagets slidlag, at tækkekæppe ligger synlig på stråtagets overside. Et stråtags restlevetid er ca. 3-5 år, når slidlaget mangler. Mønningshalm er ligeledes nedslidt. Stråtaget er over vinduer og døre hævet, hvorved taghældning bliver ca. 10 gr. under end anbefalede 45 gr. I skotrender vil taghældningen være yderligere reduceret, og dermed øges kravene til den løbende vedligeholdelse, for at holde taget forbliver tæt. Taget er tækket med for korte tagrør i forhold til taghældningen, hvilket medfører et gradtab på 16 g. mellem taghældning og slidlaget. Der foreskrives maksimalt 17 gr. gradtab Den lave rørhældning betyder, at vandet bliver trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejlere. Den lave taghældning og det store gradtab giver øget opfugtning i taget, og stråtagets holdbarhed reduceres derved væsentligt. Stråtaget er fra husets opførelse, og følge sædvanlig byggemetode, dog er taghældning under anbefalet mindstekrav på 45 gr. Stråtagets nedslidning vurderes også tilstede ved overtagelse i et vist omfang. Anmeldte utætheder i vestvendte skotrende er opstået efter overtagelse. Tagdækker oplyses, at han i forbindelse med udførelse af reparationer for sælger har oplyst, at stråtagets restlevetid var meget begrænset. Denne oplysning er ikke oplyst i sælgeoplysningerne eller på anden måde oplyst til forsikringstager. ... Udbedring og økonomi Stråtaget udskiftes. Tilbud foreligger, hvor pris og omfang vurderes rimelig. ... Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 512.650,00".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at stråtagets tilstand på overtagelsestidspunktet var så ringe, at det udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække omkostningerne forbundet med udskiftning af stråtaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stråtaget er fra 1995, at det må lægges til grund, at et stråtag i almindelighed kan holde i 40-60 år for så vidt angår nordvendte sider og mindre for sydvendte sider, og at der er konstateret vandindtrængen gennem taget.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 5/6 2021, anmeldte forholdet den 18/9 2023, og at det må lægges til grund, at stråtaget fremstår ganske nedbrudt og uden den generelt forventelige restlevetid. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af tilbud af 8/9 2023 fra klagerens tækkemand, at "taget er fuldstændigt råddent og nedslidt i et sådant omfang, at der ikke kan repareres delvis, men snarest muligt skal udskiftes i sin helhed", og at "hvis taget ikke udskiftes snarest muligt, må det forventes, at skaderne vil udvikle sig til øvrige bygningsdele og bærende dele i bygningen".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 31/8 2023, at skaden "skyldes at tagbelægningen er nedslidt og mangelfuld flere steder på tagfladen", og at "der er noteret i sagen, at skadeservicefirmaet har oplyst, at undertaget samt isolering tidligere har været skadet som følge af vandindtrængning, og der ses tydelige tegn på at underliggende konstruktion har været opfugtet over en lang periode".

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af mail af 30/9 2023 fra tækkemanden, at "det ligger udenfor enhver tvivl, at taget også var meget råddent på overtagelsestidspunktet", at "taget er i dag fuldstændigt råddent og nedslidt, og det sker naturligvis ikke over to eller tre år", og at "det her er ikke noget, der består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse over to til tre år. Taget har uden tvivl været skadet på overtagelsestidspunktet".

Ankenævnet for Forsikring

14.

101335

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2023, at "på store dele af husets tagflader er der så stor nedslidning af stråtagets slidlag, at tækkæppe ligger synlig på stråtagets overside", at "et stråtags restlevetid er ca. 3-5 år, når slidtaget mangler", at "stråtaget er over vinduer og døre hævet, hvorved taghældning bliver ca. 10 gr. under end anbefalede 45 gr. I skotrender vil taghældningen være yderligere reduceret", at "taget er tækket med for korte tagrør i forhold til taghældningen, hvilket medfører et gradtab på 16 g. mellem taghældning og slidlaget. Der foreskrives maksimalt 17 gr. gradtab", at "den lave rørhældning betyder, at vandet bliver trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejlere. Den lave taghældning og det store gradtab giver øget opfugtning i taget, og stråtagets holdbarhed reduceres derved væsentligt", og at "stråtagets nedslidning vurderes også til stede ved overtagelse i et vist omfang".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække udgifterne til en udskiftning af stråtaget i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck