

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 101973:

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 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/7 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Klagerne overtog den 15. september 2022 ejendommen beliggende ...

Forud for overtagelsen var udarbejdet tilstandsrapport af den 18. marts 2022, jfr. bilag 1, og i forbindelse med handlen blev der tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet med udvidet dækning. Betingelserne fremlægges som bilag 2.

Kort tid efter indflytningen fik klagerne af tækkemand konstateret, at taget var i væsentligt dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, og efter klagerens opfattelse er genstand for hel udskiftning, jfr. nedenfor.

Selskabet har tiltrådt partiel udskiftning af stråtaget, og nærværende sag drejer sig således om, hvorvidt selskabet skal dække udskiftning i sin helhed eller kun delvist.

Der er mellem parterne enighed om, at stråtaget er udført i 2004.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet tilpligtes at dække udskiftning af stråtag på ejendommen beliggende ..., med behørigt aldersrelateret fradrag. Ved udskiftningen skal taget rettes til mindst 45 grader, og der skal ske udskiftning af dampspærre.

Der forbeholdes anmodning om syn og skøn.

Det forbeholdes at ændre påstanden til en betalingspåstand."

Klagernes advokat har i brev af 11/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Den relevante beskrivelse i tilstandsrapporten

I de fortrykte, sædvanlige opmærksomhedspunkter er i tilstandsrapporten anført (side 5), at stråtag normalt bliver lagt med en hældning på over 45 grader, om der gror mos og alger, og om taget kan holde til, at man fjerner disse, og tagets restlevetid (side 7) er efter sædvanlig tabelangivelse oplyst som 2054.

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten om, at forhold ikke kunne besigtiges.

Under oprensning af skader er taget på beboelsen (side 11 øverst) anført et gråt hus. Om skaden er anført, at der ses lidt afskallet / løs puds på begge skorstene. Om risikoen er anført, at der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.

Der er ingen bemærkninger til stråtaget.

Besigtigelsesnotater m.v.

Selskabet har ladet taget besigtige, jfr. besigtigelsesrapport af den 31. oktober 2022 ved [konsulent 1] (bilag 3).

I essensen kan konkluderes, at der vedrørende tagflader mod nordøst er konstateret kraftig nedbrydning og råd med tydelige huller og græsvækst. Hvor taghældningen er 45 grader eller mere, er omfanget af skaderne mindre. På tagfladerne mod nordvest er der ligeledes konstateret kraftig nedbrydning og en taghældning på 40 grader. Det kan også konstateres, at stråene er opfugtet i dybden, der er tydelige huller og græsvækst og begyndende nedbrydning ved tagskægget (under tegnede konklusion på foto 13).

I taget mod sydvest konstateres skotrenden tydeligt nedbrudt, og mod vest kan konstateres rådne og nedbrudte strå og huller. I tagfladen mod nord er konstateret kraftig nedbrydning af stråene, en taghældning på 40 grader samt en uprofessionel reparation under vindue i kvist. Yderligere mod nord (fra foto 22) er konstateret kraftig nedbrydning og opfugtning af stråene i dybden og råd og nedbrydning i stråene ved skorstenen.

Der kunne ikke konstateres tagpap under det meste af rygningen.

Der sås under besigtigelsen ikke tegn på indtrængende vand.

Klagernes rådgiver ... har udfærdiget besigtigelsesnotat af den 14. april 2023, jfr. bilag 4.

Det er konstateret, at stråtaget fremstår meget vådt og megen bevoksning i form af mos, lav og græs lignende, ligesom der kan konstateres cyanobakterier. Det er [rådgiverens] opfattelse, at stråtaget 'ligner et stråtag, der har det rigtigt dårligt'. Det konstateres i notatet, at på næsten halvdelen af tagfladerne er hældningen under 45 grader ([rådgiveren] har efterfølgende oplyst, at det rettelig er ca. 1/3).

Det bemærkes, at der er kraftig begroning af mos, lav og græs og vilde blomster, uden at dette er anført i tilstandsrapporten, hvilket indikerer, at taget er vådt langt ned og ikke kan tørre. Og det anføres, at tækkerørene er under kompostering i eskalerende fart. Således er det ren muld, når man graver lidt i overfladen af taget. I notatet anføres videre, at stråtagets funktion som isolerende klimaskærm ikke er tilstede og ikke har været det i flere år. Der er foretaget fugtighedsmåling udvisende 21-23 %, og fugten kan visuelt konstateres i tagskægget hele vejen rundt. Det anføres, at der er tale om et tydeligt sygt stråtag, og at dette også har måttet være synligt for den byggesagkyndige. Yderligere anføres, at selv på en tagside med 45 graders hældning ses stråtaget at være nedbrudt og ødelagt, og at vandet ikke kan løbe af, som det kræves af en klimaskærm, og stråtagets isolerende funktion er derfor ikke tilstede.

[Rådgiveren] konkluderer, at stråtaget er meget skadet, og hele slidlaget er formuldet.

Stråtagets isolerende funktion som beskrevet i SBI 273 Tage er ikke til stede, og dele af taget ligger med for lille hældning. Taget er tækket med et for lille slidlag, og de meget våde tagskæg må have været synlige for den byggesagkyndige (undertegnede sammenfatning).

Ydermere konstateres, at der i forbindelse med omtækning i 2004 er blevet efterisoleret under og mellem lægterne, men uden tæt dampspærre, hvilket har betydning for nedbrydningen af stråtaget, da det udsættes for fugt på begge sider.

Selskabet har på ny ladet huset besigtige, afstedkommet besigtigelsesnotat af den 16. maj 2023 fra [konsulent 2], jfr. bilag 5.

I al respekt bemærket forekommer notatet at have en forudfattet konklusion, der peger mod selskabets ansvar, da man på ingen måde forholder sig til alle de konstaterede skader.

Selskabet har varslet regressag overfor den bygningssagkyndige, og i denne sammenhæng blev der foretaget en fornyet besigtigelse, hvor notat foreligger fra tækkemand ... (udateret), jfr. bilag 6. [Tækkemanden] indleder med at fastslå, at der på tidspunktet for hans besigtigelse havde været [tørvej i mange uger. Han konkluderer, at taget er nedslidt, og mere end hvad man ville kunne forvente henset til tagets alder. Der peges på hældningsgraden på dele af taget på 40 grader, og skotrenderne i sagens natur dermed får endnu lavere hældning. [Tækkemanden] vurderer, at taget efter afrensning og reparation vil have en formindsket restlevetid på 10 – 15 år og dermed kun 60% af den tekniske levetid.

[Tækkemanden] konstaterer en stor mængde nedbrudte tagrørstumper på tagene samt en stor mængde begroning af lav, og at begge dele medvirker til, at taget ikke kan udtørre.

Der er fra tækkemand [2] indhentet tilbud på den del, som selskabet har accepteret at ville udbedre, jfr. bilag 9. På side 2 anfører [tækkemand 2] under billedet: 'Det skal bemærkes, at resten af taget også er under nedbrydning pga. manglende dampspærre. Stængerne ligger allerede fremme ved de øverste bind'.

Selskabets afgørelse

Selskabet har ved mail af den 29. marts 2023 meddelt klagernes daværende advokat, at man vil tilbyde partiel udbedring / reparation af de konstaterede beskadigede tagflader med tillæg af partielle reparationer på i alt kr. 259.706,25 inkl. moms (efter aldersfradrag og før selvrisiko på kr. 5.000), jfr. Bilag 7.

Dækningen modsvarer i det væsentligste, hvad [konsulent 1] har opgjort af skader i bilag 3, se gennemgang af besigtigelsesnotater ovenfor. Dog er udgifter til højere rejsning ikke omfattet.

Sagen har været klagebehandlet, hvorfra der foreligger svar af den 7. februar 2024, jfr. bilag 8, hvor afgørelsen er fastholdt.

Der er i forbindelse med klagesagsbehandlingen kulancemæssig erstatning omkring inddækning af en skorsten på kr. 6.250,00 inkl. moms, men for god ordens skyld fratrækker selskabet risikoen på kr. 5.000 en gang til.

Klagernes anbringender

Det er klagernes opfattelse, at de konstaterede forhold på stråtaget er at sidestille med en skade, som beskrevet i betingelsernes punkt 3.1.

Af det pågældende punkt fremgår:

...

Skadesbegrebet i betingelserne er således bredt defineret og omfatter herunder fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi – ligesom der selvsagt er nærliggende risiko for skade, da stråtaget snarligt er nedbrudt.

Formuleringen af betingelserne skal ses i sammenhæng med tilstandsrapportens bemærkninger, jfr. 'i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Dette svarer nøje til den bygningssagkyndiges beskrivelse, hvorefter der ikke er særlige anmærkninger omkring stråtaget, trods dette for en fagmand synbart er nedbrudt, algebevokset og med for lav hældning.

Således er undtagelsesbestemmelsen i betingelsernes punkt 4.1 ikke opfyldt, idet stråtaget er klart forkert beskrevet.

Tabelopslaget i tilstandsrapporten over tagets forventede restlevetid kan ikke i sig selv begrunde en skade, men når den læses i sammenhæng med, at den bygningssagkyndige absolut ingen kommentarer knytter til et stråtag med tegn på omfattende nedbrud, huller, mosbevoksning m.v. samt for lav hældning – selvom dette er tydelige opmærksomhedspunkter i tilstandsrapportens indledning – så er der så markant en forskel mellem tilstandsrapportens beskrivelse af taget og de faktiske omstændigheder, at dette understøtter tilstedeværelsen af en skade, jfr. betingelsernes punkt 3.1.

Det bemærkes, at ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning, det vil sige også vedrørende skjulte forhold.

Det er konstateret, at ejendommen har fået ny tagkonstruktion i 2004 med ekstra isolering. I denne sammenhæng er der ikke lavet en tæt dampspærre, hvilket er i strid med bygningsreglementet. Effekten af en utæt dampspærre er – eller kan være – at stråtaget også udsættes for fugtpåvirkning indefra. Dette er således også bekræftet i [tækkemands 2] tilbud, jfr. bilag 9.

Efter dagældende bygningsreglements punkt 4.5.4. var det et krav, at en dampspærre skulle slutte tæt.

Af SBI 273 (som for god ordens skyld skal bemærkes er fra 2019) punkt 5.8. om stråtag fremgår: 'Der skal dog altid anvendes en lufttæt dampspærre i den underliggende konstruktion for at undgå risiko for fugtophobning'. At SBI er nyere end taget er i denne sammenhæng af mindre betydning, da det er en gentagelse af kravet i bygningsreglementet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1 følger det udtrykkeligt, at forhold, der er i strid med bygningsreglementet, anses for dækket.

Det er således ikke et krav, at der er knyttet en skade til forholdet.

Desuagtet gøres det gældende, at den utætte dampspærre med betydelig sandsynlighed er en medvirkende årsag til stråtagets tilstand og dermed en del af skaden på dette.

Tagets hældning er i sig selv en skade, jfr. også nævnets afgørelse 91405. Både [rådgiver], jfr. Bilag 4) og [tækkemand], jfr. bilag 6 peger på den lave hældning som en faktor for nedbrydelse. I BYG-ERFA (47) 171124 er konsekvenserne ved for lav hældning beskrevet, ligesom det må anses for almen viden, at diverse tækkevejledninger gennem tiderne konsekvent har peget på mindst 45 graders hældning (se herom også præmisserne i afgørelsen 91405). Også det såkaldte tabelopslag i tilstandsrapporter opererer med en forudsætning på 45 graders taghældning ved stråtag. Af SBI 273 punkt 5.8. fremgår også, at stråtag bør have en hældning af mindst 45 grader, hvilket gentages i punkt 5.8.2.: 'Taghældningen på stråtage bør ikke være mindre end 45 grader, og ved nye tage anbefales en taghældning på 50 grader'. Kravet til 50 grader kan være nyere end 2004, hvor taget blev lagt, men SBI 273 gentager kravet til mindst 45 grader.

Uanset om tagets tilstand isoleret set er at betragte som en skade, så er sammenhængen mellem aktuel nedbrydning, tagets hældning og den forkerte dampspærre en kombination, der gør, at tagets tilstand i sin helhed må anses for at indeholde som minimum en nærliggende risiko for skade.

Dertil bemærkes, at [rådgiveren], jfr. bilag 4, side 4 og 5, konkluderer, at stråtagets effekt som en isolerende klimaskærm ikke længere er tilstede. Betydningen heraf fremgår af SBI 273 punkt. 5.8, hvorefter et stråtag udført – som her – med underliggende isolering vil modsvare isolering med 90-110 mm mineraluld. Dette forudsætter imidlertid, at stråtaget er tørt, da et stråtag med betydelig fugt ikke isolerer. At SBI 273 er nyere har ingen betydning, da det er en funktionsbeskrivelse.

Samlet kan om forholdene bemærkes, at klagerne har fået et betydeligt værditab i forhold til det, man har købt. Dette er et forhold, der skulle undgås ved retvisende tilstandsrapporter. I det omfang forholdene ikke ville komme til udtryk i en tilstandsrapport, er der tegnet udvidet dækning.

Udgifter til teknisk bistand

Klagers rådgiver, ..., har oplyst, at udgiften til hans bistand per klagedatoen kan opgøres til kr. 25.000 inklusiv moms."

Selskabet har den 20/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører skader på et stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en omtækning af cirka 170 m² samt stedvise reparationer og en ny skorstensinddækning men afvist at dække en udskiftning af tag og dampspærre.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. marts 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 18. oktober 2022 anmelder klager skader på stråtaget. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 31. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 29. november 2022 afviser DBF dækning. Efter en dialog med klager, som fremsender nye oplysninger, foretager DBF en genbesigtigelse den 14. marts, 26. april og 16. maj 2023 primært med henblik på at undersøge dampspærren, idet klager mener, at denne er utæt.

Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 29. marts 2023 meddeler DBF dækning til en partiel udbedring af de konstaterede beskadigede tagflader i henhold til det tilbud af 16. november 2022, som klager har fremsendt (bilag 9). Der er tale om en omtækning af ca. 170 m².

Tilbuddet omfatter udskiftning af græstørvsrygning og skorstensinddækning, som DBF ikke har dækket. Udgifterne hertil fradrages derfor. Der afskrives på udgifterne til omtækning.

Erstatningen opgøres i henhold til klagers tilbud til 259.706,25 kr. med fradrag af selvrisiko på 5.000 kr.

Klager får herefter en ny rådgiver på, ... fra ..., som gør gældende, at hele taget skal udskiftes.

I forbindelse med at DBF ønsker at rette et regreskrav mod den bygningssagkyndige, foretages endnu en besigtigelse med den bygningssagkyndige. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Da der mellem DBF og den bygningssagkyndige er uenighed om omfanget, som skulle have været anmærket, foretages en ny besigtigelse af en uvildig tækkemand, ... fra Hans rapport er fremlagt af klager.

DBF fastholder dækningsomfanget den 10. juli 2023.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling. Den 28. december 2023 skriver klager til DBF, at der kommer vand ind ved skorstenen.

I klageafdelingen dækkes en ny skorstensinddækning per kulance. Erstatningen opgøres på baggrund af tilbud (bilag 9) til 6.250 kr.

I øvrigt fastholdes dækningsomfanget.

Supplerende korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af stråtaget, en ændring af tagets hældning og en udskiftning af dampspærren.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2022 var forhold ved stråtag og dampspærre, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5, ud over hvad DBF har tilbudt at dække.

Der er tale om et hus fra 1970 med stråtag fra 2004.

I 2004 var tækkevejledningen fra 1998 gældende. Denne fremlægges som bilag D.

Der har været flere forskellige sagkyndige ude og besigtige taget. Der foreligger således rapporter fra tre forskellige tækkemænd, som har besigtiget taget.

Klagers rådgiver ... gør gældende, at hældningen er for lav på den østlige fløj og på taget over kældernedgangen. [Rådgiveren] angiver hældningen til 40 grader. DBF's konsulent har målt 39 grader over kældertrappen og hhv. 41 grader mod syd og 43,5 grader mod nord på fløjen mod øst.

I tækkevejledningen fra 1998 fremgår det af afsnit 2.1 (side 7), at en hældning under 30 grader reducerer tagets holdbarhed væsentligt. Der står videre, at en tagside helst ikke bør være under 45 grader.

Der er ingen steder målt hældning, som nærmer sig de 30 grader.

Det bemærkes, at man i tækkevejledningen fra 2009 (bilag E) ændrer afsnittet om hældning, således at det her fremgår, at man med en hældning under 45 grader reducerer holdbarheden væsentligt. Man anbefaler nu en hældning på mindst 50 grader for nybyggeri.

På den baggrund må det konkluderes, at tagets hældning generelt er i overensstemmelse med anbefalingerne, og at der ingen steder på taget måles en hældning, som ifølge dagældende tækkevejledning nedsætter tagets levetid væsentligt.

[Rådgiveren] anfører herudover, at stråtaget er tækket med et for lille slidlag. Det fremgår ikke, hvad han har målt slidlaget til. DBF's konsulent har målt slidlaget til 100-110 mm, hvilket stemmer overens med anbefalingerne, jf. tækkevejledningen 1998, side 20, hvor det fremgår, at mindstekrav til slidlag er 10 cm.

Der henvises til foto 4 i bilag 5, hvor det fremgår, at slidlag og tykkelse er målt med en tække-mandslineal.

[Tækkemand] anfører, at slidlaget er 5-7 cm. Der er ikke taget billeder af disse målinger, og det fremgår ikke, hvor målingerne er foretaget. DBF's målinger er taget 1 meter fra kanten, som foreskrevet. Det bemærkes, at det kan være svært at opnå samme slidlag i kanterne, fordi der skal tages hensyn til, at rørene skal kunne modstå et stærkt vindpres, jf. uddrag af 'Veludført stråtag' (bilag F) side 28.

Der er enighed om, at der ikke er utætheder ved taget ud over inddækningen ved skorstenen.

Konsulenten vurderer, at den/de konstaterede mos og alger har holdt på fugten, hvilket har medført, at kapillarsugningen på nordsiderne er størst, fordi solen ikke er med til at tørre taget. Der måles derfor også højere luftfugtighed i stråtaget på de nordvendte sider.

Det fremgår af nyere tækkevejledninger, at større mosangreb bør fjernes med en blød græsriver eller ved sprøjtning.

Klager gør gældende, at dampspærren ikke er tæt i samlingerne.

Dampspærren er besigtiget af DBF flere gange. Der er anvendt forskellige typer af dampspærre på ejendommen. På den oprindelige beboelsesdel og på gildesalen er der anvendt alukraft som dampspærre. Denne og den isolering, som ligger over denne, er ikke ændret i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen i 2004. Dampspærren er udført, som man gjorde i 1970'erne.

For så vidt angår tilbygningen, hvor der er anvendt PE-folie, er tagkonstruktionen i 2004 ændret fra et fladt tag med tagpap til stråtag med rejsning. Samlingerne i folien er udført uden overlæg, hvilket er sædvanligt og lovligt. Klager mener, at det udgør en ulovlig bygningsindretning, men bygningsreglementet indeholder alene et funktionskrav om, at der ikke må kunne opstå skadelig kondens.

Konsulenten måler lavere fugt, jo længere inde i stråene han måler, hvorfor det må afvises, at der kommer fugtpåvirkning inde fra boligen grundet forhold ved dampspærren.

[Tækkemand] anfører, at taget generelt er lavet af sunde rør, som 15 cm. opad er friske og stærke. Tagfladerne er tækket pænt, dog lidt fast.

[Tækkemand] finder, at taget er mere nedbrudt, end et tag på 18 år normalt er. 'Gråzonen', som han kalder den del af overfladen, som er under nedbrydning, er ifølge RB 4-5 cm., hvor det sædvanlige ville være 2-3 cm.

[Tækkemand] vurderer, at den forventede restlevetid i gennemsnit vil være på ca. 10-15 år.

Både [tækkemand 2] og DBF's konsulent har konstateret, at nedbrydningen er størst på de nordvendte tagflader. Der ses således større sammenhæng mellem tagfladens geografiske orientering end den målte hældning, hvilket bekræftes af [rådgiverens] udsagn om, at der på en tagside med 45 graders hældning ses tydelige skader/nedbrud.

DBF har dækket en udskiftning af ca. 170 m² tag på de flader, som er markeret i bilag 9 – tilbudt fra [tækkemand2], som klager i første omgang har ude. Som det fremgår, er der tale om stort set alle nordvendte tagflader.

Det må lægges til grund, at restlevetiden på de øvrige tagflader er noget højere end 10-15 år. Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at hele taget er nedslidt i en sådan grad, at en fuld udskiftning af stråtaget kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager har heller ikke påvist, at hældningen på taget i sig selv udgør en skade, og at DBF er forpligtet til at oprette hældningen.

Endelig har klager ikke påvist, at der er forhold ved dampspærrens udformning, som har medført skader eller medfører nærliggende risiko for skade på taget, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Der er heller ikke forhold ved dampspærren, som udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1.

Græstørvsrygning

[Rådgiveren] gør gældende, at 'tidens tand har haft fat i' rygningen, og at rygningens levetid er udløbet, hvilket burde have været anmærket med gult hus i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som alene består i udløb af en bygningsdels sædvanlige levetid, jf. pkt. 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Der foreligger ikke oplysninger om, at rygningens udformning skulle have medført vandindtrængen.

Nu er der gået næsten 2 år siden overtagelsen, og rygningen har fortsat ikke ført til vandindtrængen.

DBF's konsulent har konstateret tjærepap under rygningen, jf. bilag 5, foto 8.

DBF gør på den baggrund gældende, at udskiftning af en slidt rygning hører til almindelig vedligeholdelse, og at udbedring af rygningen, når denne har udtjent sin levetid, derfor påhviler klager selv.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 25/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad dampspærre:

Der henvises til rids bilag 10.

Der er 4 bygningsdele.

De to store bygninger (med indtegnede skorstene ca. midtfor på begge) er opført 1970 og renoveret i 1976. Begge disse bygninger har defekt/utilstrækkelige dampspærre, da dampspærren er ført ud på siden af de fritliggende spær (se tegning bilag 11) men ikke slutter tæt på disse. Dampspærren er således brudt ved hvert eneste spær og i hele længden af spærrene.

At dampspærren ikke er tætnet fremgår også af besigtigelsesnotatet fra 2023 (bilag B, side 4).

Det tiltrædes, at der på disse to bygninger er tale om en alu-dampspærre. At den i sig selv er tæt, bestrides selvfølgelig ikke (bortset fra huller efter tidens tand). Problemet er, at den ikke slutter tæt. Det forekommer oplagt, at en dampspærre er uvirksom, hvis der er utæt hele vejen rundt om den.

Ved omtækning i 2004 blev der lagt yderligere isolering ud mod stråtaget – stråtaget tækkes således med fuld kontaktflade mod den supplerende isolering, hvor der tidligere var sikret rigelig ventilation både under og mellem lægterne.

Efterisoleringer er foretaget både mellem lægterne og under lægterne, så der slutes helt tæt mod stråtaget. Ved udførelse af denne supplerende isolering, sikrede man sig ikke, at dampspærren var tæt, hvilket også var et krav i 2004, jf. BR-S 98.

Der er således lukket af for ventilation, der kan fjerne fugt/kondens fra beboelse uden at man samtidig sikrer sig en tæt dampspærre.

På foto bilag 12, 13 og 14 ses tydeligt, at der (set udefra og ind) i rækkefølge er følgende lag: stråtag, glasuld, stenuld, dampspærre og endelig inderbeklædning. Efterisoleringen i glasuld er gul og den oprindelige isolering er grå.

Når selskabet – og besigtigelsesnotat af 16. maj 2023 (bilag B) – anfører, at der ikke er efterisoleret i 2004, er dette således notorisk og beviseligt forkert.

Det stiller selvsagt hele bilag B i et uheldigt lys, at man ikke har fået rigtig fat i et helt centralt spørgsmål for besigtigelsen.

De to små bygninger, hhv. mellembygning og tilbygning, er behæftet med et andet dampspærre-problem. Ved omtækning i 2004 blev disse ændret fra fladt tag til rejsning med stråtag.

Selskabet anfører, at den PE dampspærre, der er lavet i disse bygningsdele, lovligt kunne udføres uden overlap, da bygningsreglementet kun indeholder en funktionsbeskrivelse.

Klager er ikke enig i denne fortolkning af bygningsreglementet. Hvis BR foreskriver, at en dampspærre skal være tæt, så er en utæt dampspærre ulovlig. Det kan i sagens natur ikke være anderledes.

Ad taghældning:

Selskabet konkluderer, at tagets hældning generelt er i overensstemmelse med anbefalingerne.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101973

Dette kan undre, når selskabet selv gennemgår anbefalinger, der entydigt peger på 45 grader og taget er omkring 40 grader.

Taghældningerne er utvivlsomt udført i strid med dagældende vejledninger, i det omfang de er under 45 grader.

Opmærksomheden henledes venligst på selskabets eget besigtigelsesnotat af 9. november 2022 (bilag 3) om det problematiske i for lav hældning.

Ad fugtmålinger

Maj måned 2023 var statistisk set den tørreste maj måned i 15 år og den 6. tørreste maj måned nogensinde målt. Det kan ikke rigtig undre, at man finder stråtaget tørt ved besigtigelse den 16. maj 2023 (bilag B).

Fugtmålingerne foretaget af [rådgiveren] (bilag 4) forekommer følgelig mere retvisende.

Overordnet

Taget er væsentligt dårligere (herunder for så vidt angår hældning) end beskrevet i tilstandsrapporten, der således er direkte forkert. Dette har selskabet ikke forholdt sig til.

I besigtigelsesnotat af 9. november 2022 (bilag 3) peges på flere steder af stråtaget, der skal udbedres. Ikke bare nordvendte, men også vest- og sydvendte steder er påpeget. På dette tidspunkt er man ikke opmærksomme på den mangelfulde dampspærre.

I notat af 14. april 2023 (bilag 4) er beskrevet tydelige tegn på nedbrydning hele taget rundt, samt forhøjet fugtighed konstateret ved måling, besigtigelse og ud fra tilstedeværelse af nedbrudte strå og bevoksninger. Herunder bemærkes særligt vådt tageskæg hele vejen rundt. På en tagside med 45 graders hældning er også konstateret betydelig nedbrydning.

[Tækkemanden] anfører (bilag 6) at tagets tekniske levetid er reduceret til 60 % på grund af konstruktionsmæssige forhold i form af navnlig for lav taghældning og deraf følgende væsentlig for lav taghældning i skotrenderne.

[Tækkemanden] beskriver også, at taget er mere nedslidt end forventeligt for et tag på 18 år, og endvidere, at tagrørene (først) ca. 15 cm oppe er friske og stærke – altså at taget er i meget dårlig stand, hvilket er i klar modstrid til tilstandsrapporten. Og hvorved skadesdefinitionen i betingelsesnes pkt. 3.1. er opfyldt (fysiske forhold, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende bygninger).

[Rådgiveren] (bilag 4) peger på utjenlig dampspærre som medvirkende årsag til tagets tilstand og det samme gør [tækkemand 2] (bilag 9) i sit tilbud om udbedring af de nordvendte tagflader, hvor det anføres at resten af taget også er under nedbrydning pga. manglende dampspærre.

Uanset, om man måtte lægge til grund, at taghældning og dampspærre ikke i sig selv er i strid med gældende regler og vejledninger, er skadesbegrebet opfyldt, da stråtaget er i en stand, hvor det meget snart er utjenligt.

Det fastholdes dog dels, at taghældningen er udført i strid med gældende vejledninger og dels at dampspær i deres helhed er udført i strid med bygningsreglementerne, der altid har stillet krav om tæthed. Subsidiært, at man ved efterisolering i 2004 (hvor cirkulation umuliggøres) skulle have udbedret dampspærren i de to hovedbygninger.

Men den samlede betragtning er, klagerne har købt et hus, hvor stråtaget i tilstandsrapporten er åbenbart forkert beskrevet og er nedbrudt i et omfang, hvor der er nærliggende risiko for skade.

Dette er dækket af ejerskifteforsikringen, herunder at faktorerne, der har ført til tagets utidige nedbrydning, ændres."

Selskabet har i brev af 14/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dampspærre i de to store bygninger

For så vidt angår dampspærren i de to store bygninger fra 1970, så er der som tidligere anført ikke ændret på dampspærren i forbindelse med omtækningen.

Udskiftning af tagbelægning udløser ikke krav om, at den indvendige lofts- og dampspærrekonstruktion opfylder gældende bygningsreglement. Der kan være krav om efterisolering af loftet, hvis dette er rentabelt, men der er ikke yderligere krav.

Hvorvidt det er en håndværksmæssig fejl, at der ikke er sikret en tæt dampspærre i forbindelse med en eventuel efterisolering, er underordnet, idet håndværksmæssige fejl ikke i sig selv udgør en skade. Faktum er, at der 20 år efter udskiftningen af taget ikke er konstateret skader som følge af dampspærrens udformning. Der kan alene måles fugt i den yderste del af stråene. Stråene er tørrere, jo længere ind konsulenten måler. Fugten kan derfor ikke komme indefra.

Dampspærre i til- og mellembygning

Til- og mellembygningen har i 2004 fået en ny tagkonstruktion med høj rejsning. I tilbygningen er der en plåstdampspærre, og i mellembygningen ligger den gamle tagpap, som har funktion som dampspærre.

Det forhold, at man udfører en ny tagkonstruktion ovenpå den gamle, medfører ikke, at man har pligt til at ændre den indvendige lofts- og dampspærrekonstruktion.

Det eneste krav i BR-98 er i øvrigt, at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.

Klager har på den baggrund ikke bevist, at dampspærren udgør en ulovlig bygningsindretning.

Klager har heller ikke påvist, at dampspærrens udformning har ført til skader, hverken i til eller mellembygningen."

Klagerens advokat har i brev af 3/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld fremlægges SBI 178, side 44 (bilag 15), samt BR-S 98, pkt. 4.5.4. med noter, hvor kravet om tætte dampspærre fremgår (bilag 16).

Det understreges på ny, at spørgsmålet om, hvorvidt dampspærren skulle have været udskiftet eller renoveret i 2004 blot er en del af problematikken.

Der er flere gange redegjort for, at taget er i markant dårligere stand end hævdet af selskabet, og det forekommer besynderligt, at selskabet fortsat alene vil forholde sig til en besigtigelse foretaget i en tørkeperiode – vurdering af fugt i stråtaget under disse forhold er jo irrelevant.

Stråtaget er i vid udstrækning nedbrudt og flere fagfolk har bekræftet dette – der henvises herom til det tidligere anførte.

Dampspærren er en del af problemet.

Nedbrydningen af taget – der i sig selv skal medføre dækning – skyldes meget muligt forholdene omkring dampspærren. Den er ikke tæt og i kombination med efterisolering (hvor cirkulation af luften under stråtaget fjernes) skabes der grobund for fugtpåvirkning af stråtaget indefra.

Det bemærkes, at selskabet ikke finder anledning til at kommentere, at man tidligere urigtigt har anført, at der ikke blev efterisoleret i 2004. Det ville ellers være klædeligt.

Det gøres fra klagerens side fortsat gældende, at dampspærren skulle have været udskiftet eller renoveret i 2004. Det var utvivlsomt et krav, at en dampspærre skulle være tæt. I sammenhæng med BR-S98 er det sat på spidsen: man må ikke udføre arbejde med isolering, så der kan skabes skadelig kondens.

Det er præcis skadelig kondens, man øger risikoen for ved den foretagne efterisolering, for nu er der ingen ventilation under stråtaget og den fugtige luftgennemgang fra beboelsen hindres hverken af den uegnede dampspærre eller kan ledes væk af ventilation – som den kunne før efterisoleringen.

Det er både håndværksmæssigt og set i relation til SBI og BR-S klart forkert udført.

Som anført flere gange tidligere, er dampspærren en del af begrundelsen for, hvorfor selskabet skal tilpligtes at dække forholdet. Der henvises til det tidligere anførte og præciseres, at selvom nævnet måtte være uenig i dette, så skal selskabet alligevel dække grundet tagets tilstand, forkerte beskrivelse i tilstandsrapport, mangelfulde hældning m.v."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder pristilbud indhentet af klageren, takkevejledning af 1998 og 2009, klagerens rådgivers oprids af ejendommen og tegning af tagkonstruktionen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapport af 19/3 2022:

"Opmærksomhedspunkter

...

Strå er et naturprodukt, som har været anvendt til tagbelægning i mange hundrede år. Stråtage bliver normalt lagt på tage med en hældning over 45 grader for at sikre, at vandet kan løbe af taget og holdbarhed dermed bliver bevaret. Hvis der gror mos eller kommer alger på dette tag, kan man rense det af, men man skal vurdere, om det enkelte tag kan holde til det. Hvis der er undertag under stråtaget, er det typisk en del af brandsikringen, og det skal derfor være intakt.

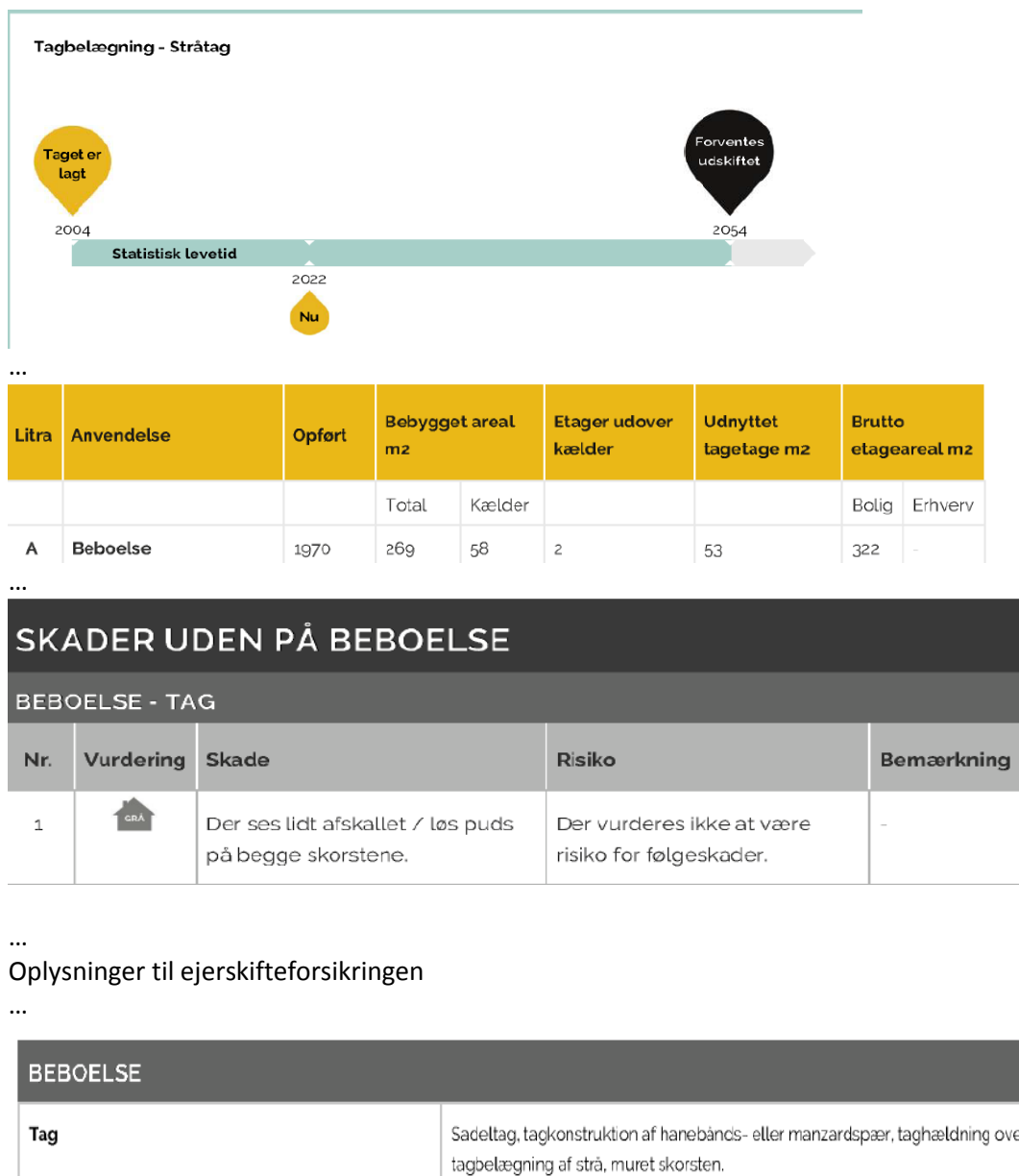
På de ældste stråtækte huse kan spærene være opført meget simple og vil ved en eventuel renovering skulle forstærkes.

...

Ankenævnet for Forsikring

15.

101973



Det fremgår bl.a. af skadesanmeldelsen af 18/10 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 12/10/2022

Hvordan blev skaden opdaget? Vi havde en tækkemand ude for at vurdere ombygning af skorsten på huset og i den forbindelse besigtiger han det nuværende stråtag og kan se, at der er særdeles kritiske skader på dette.

Hvad er skaden? ... Skaden omfatter stråtaget på huset, hvor der er særdeles kritiske skader. Store dele af taget er rådnet mellem 5-10 cm. nede, skotrenderne er også rådne, så der kan komme vand ind og tilmed er der skimmelsvamp i dele af taget."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat udarbejdet af konsulent 1 af 31/10 2022:

"Forhold: 1 – råd i stråtag

...

Hvornår blev skaden opdaget (dato): 12-10-2022

...

Anmeldt forhold omhandler:

1 – råd i stråtag og skotrender

2 – manglende tagpap under rygning

...

Konklusion

1-

Jeg vurderer årsagen til råd i stråtaget skyldes en kombination af en eller flere faktorer. Hovedårsagen er dog at taghældningerne på nogle tagflader er under 45 grader, hvilket medfører at fugten trænger længere ind i taget og derfor tørrer langsommere op, og derved nedbrydes hurtigere. Stråtekningen er udført meget fast, hvilket øger kapillarvirkningen og fugten trænger længere ind i taget og tørrer langsommere. Tidligere var det normalt at tække hårdt, men det er man gået fra igen de senere år.

Stråtekningen er udført med korte strå, hvilket giver en lav rørhældning og fugten derved trækker længere ind i taget.

Særligt nogle tagflader mod nord som er 40 grader, er nedbrudte. Tagflader mod nord er mere udsatte da der ligger i skygge, og derved ikke hurtigt tørrer.

2 – Tækkemand [2] har konstateret at der mangler tjærepap under rygninger. Der er ikke konstateret skade eller indtrængende vand i forbindelse med manglende tjærepap under rygninger.

For begge forhold er gældende:

At der ikke er konstateret følgeskader i form af indtrængende vand.

At udførslen afviger fra tækkevejledningen, men at der ofte er lokale tækningstraditioner som afviger fra denne.

At taget er fra 2004

Fra tækkevejledningen

Med en hældning under 45° på hovedtaget reduceres holdbarheden væsentligt.

For hver gang taghældningen sænkes 5° nedsættes levetiden med ca. 10 år.

15

Ifølge tækker [2] har et stråtag i dag en maksimal levetid på 30-40 år. Her er taget 18 år gammelt og har snart udløb af levetid. Når taget som her flere steder har en hældning på kun 40 grader, må det taghældningen taget i betragtning forventes at have udløb af levetid.

...

Observationer og målinger

1- tagflade mod NØ

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen og i skotrenden.

...

Taghældningen er 40 grader, hvor der til tagdækning med strå anbefales en hældning på min. 45 grader.

...

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen

...

Stråene er rådne ned i taget, og ... anbefaler en udskiftning på tagfladen og i skotrenden.

...

Der er tydelige huller, nedbrydning og græsvækst i skotrenden.

...

På tagflader med en hældning på 45 grader eller mere ses ingen eller kun mindre skader.

...

Taghældning på 50 grader

...

1 – tagflade mod NV

...

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen og i skotrenden.

...

Taghældningen er 40 grader, hvor der til tagdækning med strå anbefales en hældning på min. 45 grader.

...

Stråene er opfugtet i dybden

...

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen.

...

Der er tydelige huller, nedbrydning og græsvækst i skotrenden.

...

Strå i skotrenden er opfugtet i dybden

...

1- Skotrender mod SV

...

Skotrenden mod SV er nedbrudt.

...

Skotrenden er tydelig nedbrudt.

...

Der ses flere steder på tagfladen, og særlig i sydlig ende, rådne og nedbrudte strå og huller.

...

1- Tagflade mod N over trappe

...

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen

...

Taghældning 40 grader

...

Der er udført en uprofessionel reparation under vinduet i kvist

...

Ankenævnet for Forsikring

18.

101973

Der er kraftig nedbrydning i stråene på tagfladen

...

Stråene er opfugtet i dybden

...

Der er råd og ned brydning i strå ved skorsten.

...

2 – Rygning

...

Der kan ikke konstateres tagpap under rygning.

...

Hvor rygninger er afsluttet er der tagpap de sidste ca. 50 cm.

...

Der er ingen tegn på indtrængende vand eller andre skader under græstørvsrygninger eller stråtag

...

Udbedring og økonomi

De mærkede skotrender omtækkes. De mærkede tagflader mod nord skiftes og der foretages partiel reparation flere steder.

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

Pris skønnes til 200-400.000kr."

Det fremgår bl.a. af pristilbud indhentet af klagerne af 16/11 2022:

"

Arbejdet omfatter følgende arbejder:

Nedtagning og bortskaffelse af en del af stråtaget (se skitse med blå skravering), skorstensinddækning samt udskiftning af græstørvsrygning på hele ejendommen. Endvidere reparation af diverse huller i stråtaget.

Nedtagning og bortskaffelse af eksisterende tagmateriale	34.000 kr.
Tækning, ca. 170 m2	161.500 kr.
Tillæg for tækning af kvist og skotrender	15.000 kr.
Inddækning skorsten	5.000 kr.
Græstørvsrygning, ca. 54 m	108.000 kr.
Rep. af diverse huller i stråtag	12.000 kr.
Tilbudspris i alt	335.500 kr.
+ moms	83.875 kr.
I alt incl. moms	419.375 kr.

"

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 29/3 2023:

"Der er anmeldt og gennemgået i alt to forhold omkring stråtaget, herunder nærmere følgende:

1. Stråtagets beskaffenhed på tagfladerne
2. Manglende tjærepap under rygningen

I forhold til selve stråtagets beskaffenhed på tagfladerne, der kan det af billederne ses at stråtaget er opfugtet i dybden på tagfladerne mod nord.

Ligeledes bærer skotrenderne præg af manglende vedligehold.

Hverken ved vores første besigtigelse eller den seneste besigtigelse, er der registreret vandindtrængen i ejendommen, og det må derfor siges, at taget lever op til dens funktion om at være en tæt klimaskærm.

Uanset ovenstående og efter en ny gennemgang af sagen og drøftelse med konsulent ..., som senest har besigtiget ejendommen, vil jeg gerne imødekomme dine klienter og tilbyde dækning til en partiel udbedring/reparation af de konstaterede beskadigede tagflader, jf. det fremsendte tilbud fra -...

...

Erstatningsopgørelse

Det følger af det fremsendte tilbud, at en samlet udbedring inkl. skorstensinddækning og græstørvsrygning koster 419.375 kr. inkl. moms.

Efter fradrag af omkostninger for udbedring af skorstensinddækning og græstørvsrygning koster en samlet udbedring af tagfladerne 278.125 kr. inkl. moms.

I tilbuddet er det udspecificeret, at der er omkostninger til lokale reparationer af tagfladerne for i alt 15.000 kr. inkl. moms.

Det følger af forsikringsbetingelserne pkt. 5.3, at der vil blive foretaget aldersnedskrivning i henhold til afskrivningstabel G for stråtage, hvoraf det fremgår, at dine klienter er berettiget til en erstatning på 93 % for de dele af taget der omtækkes. Dette fordi taget er fra 2004 og dermed 18 år gammelt.

Der vil ikke ske en aldersnedskrivning for de lokale reparationer af tagfladerne som beløber sig til 15.000 kr. inkl. moms. Omkostningerne til omtækning før aldersnedskrivning beløber sig derfor til 263.125 kr. inkl. moms. Efter aldersnedskrivning vil erstatningen for omtækning kunne opgøres til 244.706,25 kr. inkl. moms, hvortil erstatningen for de lokale reparationer skal tillægges.

Den samlede erstatning for tagfladerne kan derfor opgøres til 259.706,25 kr. inkl. moms. Jeg gør opmærksom på, at dine klienters selvrisko på 5.000 kr. vil blive fratrukket ved erstatningens udbetaling.

Regres

Når ejerskifteforsikringen dækker en skade, indtræder ejerskifteforsikringen i samtlige af dine klienters rettigheder mod den bygningssagkyndige, elinstallatører, tidligere ejere/sælger osv., jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7.1.

Jeg mener, at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med salget af ejendommen, burde have anmærket tagets beskaffenhed.

Jeg vil derfor i forlængelse af denne mail rette et regreskrav til den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten."

Af besigtigelsesnotat udarbejdet af klagerens rådgiver af 14/4 2023 fremgår bl.a.:

"Stråtagets hældning på hoved og mellembygning er målt til 45 grader, mens den østlige fløj og taget over kældernedgangen kun er 40 grader.

Både stråtagets mosbegrøning og taghældning, er opmærksomhedspunkter der er nævnt i tilstandsrapportens side 5. Omkring taghældning står der, at stråtaget skal have en hældning på over 45 grader for at sikre holdbarheden. Det har dette stråtag ikke på næsten halvdelen af tagfladerne.

Trods den manglende hældning er stråtaget levetid opgivet til 50 år. Det betyder at den byggesagkyndige ikke har fulgt retningslinjerne i tilstandsrapportens eget afsnit om stråtage.

Stråtagets krav om mindstehældning og konsekvenser fremgår bl.a. af BYGERFAblad (47) 171124.

På samme måde er der i tilstandsrapporten ikke nævnt noget om den kraftige begroning af mos, lav, græs og vilde blomster. Det til trods for, at det også er nævnt som et opmærksomhedspunkt i tilstandsrapportens afsnit om stråtag.

...

Den kraftige begroning i tagfladerne indikerer, at taget er vådt langt ned. Ellers ville der ikke være grobund for så kraftig en vegetation i taget.

Alle tagfladerne har voldsom begroning, hvilket indikerer meget store problemer med stråtaget, da det ikke kan tørre. Tækkerørene er under kompostering i eskalerende fart.

Når der graves lidt i overfladen ses den rene muldjord fra den igangværende kompostering.

...

Under det komposterede materiale ses tækkerør fyldt med skimmelvækst.

...

Stråtagets funktion som isolerende klimaskærm er ikke længere til stede i dette stråtag, og har ikke været det i flere år.

...

Til venstre ses tækkejernet helt rustet op af fugt. Til højre ses blomster og cyanobakterier.

...

I stråtagets midte (15-20 cm. inde i taget) måles der 21-23 % fugtighed. Denne høje fugtighed er det helt ideelle grundlag for skimmelsvampe og efterfølgende barksvampe. Derfor er stråtaget også under voldsom nedbrydning.

...

At stråtaget er vådt ses meget tydeligt i tagskægget hele vejen rundt.

Der er tale om et tydelig sygt stråtag uden den forventede isolerende funktion. Der er som en våd overfrakke, der heller ikke varmer.

Det våde tagskæg hele vejen rundt har også været tydelig synligt for den byggesagkyndige.

...

Dette foto er fra en tagside med 45 graders hældning. Stråtaget ses tydeligt at være skadet/nedbrudt/ødelagt. Kravet til en klimaskærm er at vandet skal kunne løbe af. Det gør det ikke her, vandet bliver stående i klimaskærmen. Derfor er stråtagets isolerende funktion ikke til stede.

Stråtaget er tydeligvis forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ingen anmærkninger er nævnt. Stråtagets manglende hældning er i sig selv en skade, idet det har stor negativ indflydelse på bygningsdelens levetid.

...

De store mængder af vegetation i stråtaget og den underliggende formuldning skulle ligeledes have været noteret som en skade, idet det viser, at det kun 18 år gamle stråtag er permanent vådt, nedbrudt og ødelagt. Taget kan ikke tørre. Modsat et veludført stråtag, der kan tørre, så vil vegetationen ikke kunne gro.

Stråtagets manglende isolerende funktion skulle også have været beskrevet i tilstandsrapporten som en fejl, med rødt hus.

I det store og hele er jeg helt enig med det besigtigelsesnotat som Dansk Boligforsikring har udarbejdet.

Notatet betegner stråtaget som nedbrudt, råddent, formuldet, tækket for stramt osv. Vi er bare ikke helt enige om konklusionen. Dansk Boligforsikring mener, at fejlene skyldes lokale tækketraditioner og brug af korte rør. Ingen af delene er korrekte. Der er anvendt lange tækkerør, og det tekniske grundlag for et veludført stråtag 'tækkevejledningen' gældende i hele Danmark.

Det vi er enige om er, at store områder af taget er udført med en alt for lav hældning.

...

Ejendommen er bygget i 1970 med datidens isolering. Der er anvendt de såkaldte vingemåtter med alu kraft på den ene side og papir på den anden side. Alu kraft er en slags dampbremse, som er meget langt fra nutidens dampspærre.

I forbindelse med omtækningen i 2004 ses at der er efterisoleret både under og mellem lægterne. Dette er desværre sket uden, at man har sikret sig en tæt dampspærre.

Man må ikke efterisolere uden at sikre sig at dampspærren er tæt. Det utætte dampspærre bevirker, at der trækker varm og fugtig luft ud til stråtagets inderside, hvor det kondenserer. Stråtaget får derved fugt fra indersiden også. Det manglende hulrum under stråtaget, i forhold til de oprindelige tegninger, bevirker at stråtagets tørreevne er væsentligt nedsat. Begge faktorer er medvirkende årsag til stråtagets dårlige tilstand i form af begroning, formuldning og fugtophobning i tækkematerialet. Målt til 21-23 % fugtighed."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2023:

"Forhold: 2- dampspærre

...

Anmeldt forhold omhandler:

Dampspærren i huset er ikke tæt

Konklusion

Dampspærren (alukraft) er etableret i forbindelse med opførelsen af huset, og er etableret efter datidens forskrifter.

Der er 3 forskellige dampspærrer materialer i huset på forskellige steder som oplister. Dampspærrers tæthed beskrives med z-værdi, hvor højeste z-værdi er det mest tætte materiale.

I tilbygningen konstateres PE-Folie 0,20mm Z-værdi ca. 475 jf. byg-erfa 97 07 03
I mellembygningen konstateres Bitumen tagpap Z-værdi over 500
I resten af huset konstateres alu-kraft Z-værdi over 500

I dag anvendes normalt 0,20mm PE-folie, som har en ringeste tæthed af de anvendte, men samlingerne i dampspærreren er ikke tætnet. Der bliver først i 2014 etableret klassifikationer for dampspærrer, og krav til tæthed indføres i BR15, hvorfor det ikke har været almindeligt at tætne dampspærrer hverken med tape eller fugemasse i 1970 eller 2004 hvor taget er udskiftet.

Det beskrives i notat fra [tækkemand 2], at taget generelt er under nedbrydning grundet manglende dampspærrer, hvilket ikke kan være korrekt idet der forefindes dampspærrer af forskellige arter i hele huset.

I rapport af 14. april udført af [klagerens rådgiver] beskrives at alukraft er langt fra nutidens dampspærrer - dette er ikke korrekt, da alukraft er mere tæt en almindeligt brug dampspærrer-materiale 2023, men der tætnedes ikke i 1970 som man gør i dag.

Der beskrives herudover at man burde have sikret sig en tæt dampspærrer i 2004 da taget omtækkes. Dette var ikke normal praksis i 2004

Alukraften er en integreret del af isoleringen, hvorfor der ikke kan være efterisoleret i forbindelse med omtækningen 2004, som det er beskrevet i notat.

...

Der observeres alukraft dampspærrer bag trælofter. Alukraften er brudt ved hvert synligt spær, og er ikke tætfulget langs ydervægge.

...

Der ses overgang mellem PE-folie og alukraft i sammenbygning. Der ses alukraft bag trælofter.

...

Der ses PE-folie dampspærrer skunkvægge i tilbygningen.

...

I mellembygningen ses tagpap fra tidligere fladt tag at fungere som dampspærrer."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat udarbejdet af konsulent 2 af 16/5 2023:

"Forhold: 1- skader på stråtaget

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er manglende vedligehold.

Der anbefales ved et stråtag, at det hvert år skal vedligeholdes for mos, lav, alger og andet vækst, og repareres for stormskader. Der er tegn på at stråtaget ikke er vedligeholdt både ved omfanget af mos og alger, og ved at tagskægget ved enkelte gavle er minimeret, mos og andet vækst er med til at holde på fugten i stråtaget.

Taget er tæt, der anmeldes ikke utætheder og der ses og måles heller ingen utætheder indvendigt.

Huset er omgivet af en lille skov og et levende hegn med høje træer, samtidigt ligger huset på landet hvor markerne bliver dyrket, der ligger en gylletank ca. ... m fra huset, derfor er der risiko for flere alger, kvælstoffer og bakterier i luften. Gylle/kvælstoffer kan give flere alger og svampe i strå tage, det er også derfor cyanobakterier også, er kaldet Sky-Fall, fordi de kommer fra luften.

Stråtaget har større kappilarsug på de nordvendte sider, der måles højere luftfugtighed i stråtaget på de nordvendte sider, end på de andre tagflader, mos og alger hold er på fugten.

Luftfugtigheden i stråtaget måles generelt lavere jo længere, der måles inden i stråene, derfor vurderes stråene ikke til at være påvirket indefra af forskellige dampspærre. Der hvor taget er mest opfugtet og har det største kappilarsug, er taget over kældertrappen, hvor taget er uden dampspærre, men er fuldt ventileret frit på undersiden. Nedbøren har været minimal i perioden inden besigtigelsen der er ifølge DMI kommet ca. 1 mm dagen inden besigtigelsen.

Ifølge tækkevej ledningen fra 1998, anbefales det at taghældningen skal være over 45 grader, det er alle tagflader undtagen taget over kældertrappen (39 grader), og mellembygningen med gildesal (41.6 grader mod syd og 43.5 grader mod nord). Det er beskrevet i vejledningen, at hvis man kommer under 30 grader nedsætter man holdbarheden væsentlig, der ligger man klart over.

Rørene ligger imellem 2100 mm - 1600 mm i længden på alle tagflader, ved mellembygningen imellem hoved hus og gildesal, er stråene kortere ca. 1100 mm, dette er ikke unormalt ved en kort afstand imellem fod og kip på tagfladen, stråene er udtaget og målt på stikprøvevis, ifølge vejledningen skal tykkelse og længden afpasses efter bygningen og årets rørhøst, dette vurderes overholdt.

Slidlaget måles til de anbefalede 100-110 mm. på alle tagflader der er undersøgt. Tykkelsen på stråtaget måles til over de anbefalede, tykkere end 250 mm. Tykkelsen måles til 300-340 mm. på alle tagflader der er undersøgt. Der er forskel på nedbrydningen på slidlaget, på nord- og sydvendte tagflader, det er værre på de undersøgte nordsider på grund af et større kappilarsug.

I forhold til fasthed er dette ikke direkte omtalt i vejledningen, (rørene skal ligge jævnt og fast efter binding). Taget vurderes at være tækket med en normal fasthed, stråene kan nemt udtrækkes og lukker fint sammen efter undersøgelse nede i taget.

Der findes banevarer af tjærepap under tørv rygningen ved besigtigelsen D.16-05-2023. Rygningen vurderes er slidt. I dag regnes med 15-20 års levetid for en rygning som dette. Tilbage i 2004 beskrives det, at en rygning som dette holder længere end andre typer rygninger bortset for kobber.

Huset er fra 1970, taget er fra 2004, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskade er et større kappilarsug mod nord, på grund af mos og alger, solen er med til at tørre taget på de andre tagflader, på trods af mos og alger.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på omfanget.

Ifølge BR 4.5 Tæge, 4.5.1 og 4.5.3, vurderes overholdt, taget har en hældning så regn og smeltevand kan løbe af, der har ikke været indtrængende vand i de 18 år taget har ligget på huset, der er også over 10 m til den nærmeste nabo i forhold til brandsikring, kæppen og bindingerne er af jern, så derfor er redningsåbningerne sikret for ned skridning ved brand.

Forsikringstagers tækkemand og stråtagskonsulent, refererer til nyere tækkevejledninger og udførtstråtag, som er nyere vejledninger/anbefalinger end tækkevejledningen fra 1998.

...

Luftfoto med den sydlige tagflade på hovedhuset

...

Tagfladen ses med en del vækst på tagfladen.

...

Taghældningen er over de anbefalede 45 grader.

...

Stråene ses friskere lige under det øverste 2-4 cm slidlag

...

Slidlag og tykkelse er målt med en tækkemands lineal

...

Taget over kældertrappen slår et knæk, så der er 2 forskellige taghældninger mod nord.

...

Tagskægget har partielt tegn på opfugtninger, dette er værst ved skotrenderne.

...

Strå er udtaget på alle undersøgte tagflader.

...

Banevarer af tjærepap ligger under rygningen.

...

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

1.600.000-2.000.000 kr. hvis hele taget skal skiftes, og taghældninger øges."

Det fremgår bl.a. af udateret notat udarbejdet af tækkemand:

"I en tvist mellem en bygningssagkyndig og en ejerskifteforsikring, er de to parter blevet enige om, at de vil have en uvildig tækkemand til at se på sagen/se på taget.

Det drejer sig om nedbrydning, strå smuldre og der bliver fordybninger.

Ved besøget, har der været tørvejr i mange uger, så taget var fuldkommen tørt. Nedbrydningen er kommet i stå, da de nedbrydende organismer går i dvæle.

Ved gennemgangen, har jeg set på den generelle indtryk, dvs., hvordan er de tagdele opbygget: hældningsgrad, skotrende kviste m.m., hvor langt er taget nedslidt, er det sket jævnt.

Derefter har jeg foretaget: adskillige målinger på hver af de 7 områder (se foto nedenunder). Der blev målt på tagtykkelse, tykkelse af slidlag, tykkelse af gråzone (det del af overfladen som er under nedbrydning), tab af hældningsgrad, fasthed af taget, nedbrydning og hårdhed af enkelte tagrør. Disse målinger er foretaget på de områder på tagene, hvor tagene er nedslidt/nedbrudt mest.

Generelt kan siges, at taget er lavet af sunde tagrør, som en 15 cm. opad, er friske og stærke. Tagfladerne er tækket pænt, dog lidt fast. Skotrendene er tækkede forholdsvis brede/tykke, som medfører en bred zone hvor rørene ligger meget flade.

Taget er nedbrudt mere end et tag på 18 år normalt er. Gråzonen er op til 4-5 cm., hvor det optimalt er 2-3 cm.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101973

Der ligger en stor mængde nedbrudte tagrørs stumper på tagene, især hvor hældningsgraden er lav, (40 grader), og de ikke kan drysse eller skylles ned. Der er også en stor mængde begroning af lav på tagene.

Både de nedbrudte tagrør og lav formindsker tagets mulighed for udtørring. Begge holder på fugt, men tilføjer den ikke.

Tagtykkelserne på de målte steder, ligger imellem 25 og 28 cm. Slidlaget, konsekvent på 5-7 cm. Undtagen i den nedbrudte skotrende på måleområde 3, hvor slidlaget er på 12 cm. Hældningsgrad tab er 14-16 grader, undtagen et sted lige under kvistbrædderne på måleområde 2, hvor tabet er 20 grader.

Yderlige blev der konstateret, at en af skorstenens inddækning er utæt, måling nr. 1, og at græstørvsrygningen ved med at krakelere.

Konklusion.

Tagdelene er nedslidte, mere end man kan forvente på et tag på 18 år gammel. Delvis skylder det at dele af tagene har en hældningsgrad på blot 40 grader, og skotrendene dermed meget mindre. I normale omstændigheder, vil et tag på denne ælder, blive nedslidt med ca. 1 cm/3 år. Med en slidlag på 5-7 cm, vil det give en rest levetid på gennemsnitlig en 15-18 år. Taget den gennemsnitlige gråzone tykkelse, og den delvis lave taghældning i betragtning, vil det blive formindsket til 10-15 år, efter taget bliver rengjort for nedbrudt materiale og lav, og skotrendene og andre tyndslidte dele er blevet opstoppet/repareret.

Dermed konstateres, at stråtagene på ..., får en forventet total levetid på ca. 30 år, og dermed 60% af den tekniske levetid, som et 'Vel udført Stråtag' forventes at have."

Det fremgår bl.a. af klagernes besked af 28/12 2023:

"Vi har en akut situation angående en eksisterende sag med policenummer ... Vandet løber nu ind i huset gennem taget ved skorstenen. hvor der er en utæthed.

Dette har vi brug for at få ordnet ASAP således at der ikke opstår følgeskader."

Det fremgår bl.a. af mail fra klagerens rådgiver af 31/1 2024:

"Vedrørende utæt skorstensinddækning på den 'gamle' bygning.

...

Skorstenspiiben er meget stor, hvilket skyldes at 3 skorstensrør munder ud i samme pibe.

Skorstenen kommer gennem stråtaget i et T-kryds hvor flere rygninger mødes. Se foto.

Dette er en rimelig uheldig løsning.

Skorstenen har været utæt gennem flere år, tyder det på.

Derfor er den alm. inddækning med rør og klinkplader senere suppleret med en blyinddækning som også er gået i stykker

Dette er så igen suppleret med noget waka-flex.

Løsningener en såkaldt lap på lap - løsning.

Problemet med utætheden er ligeledes forstærket af den manglende tagpap under lyng rygningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

101973

Den utætte skorstensinddækning er en del af den samlede stråttækte tagløsning, og indgår derfor i den verserende sag om hele stråtaget og manglende tæt dampspærre."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail af 7/2 2024:

"For så vidt angår dampspærre, forstår jeg klagen således, at det er det forhold, at dampspærre ikke er tapet i samlingerne, som du mener er ulovligt.

Der er på ejendommen tale om forskellige typer dampspærre. På den oprindelige beboelsesdel og på gildesalen er der anvendt alu-kraft som dampspærre. Denne og den isolering som ligger ovenpå dampspærre er ikke ændret i forbindelse med udskiftningaftagbelægningen i 2004. Alu-kraft dampspærre ses at være udført som man bør, dengang da denne blev lagt i 1970'erne. At man har lagt nyt stråtag på den eksisterende konstruktion i 2004, betyder ikke i sig selv, at den underliggende konstruktion skal ændres eller bliver ulovlig.

For så vidt angår tilbygningen, hvor der er anvendt PE-Folie, er tagkonstruktionen i 2004, ændret fra et fladt tag med tagpap, til stråtag, sådan som konstruktionen er i dag.

Samlingerne i folien er udført med overlæg. Der er ikke krav om i bygningsreglementet om, at samlinger skal være tætnet med tape eller lignende. Det punkt du henviser til fra bygningsreglementet, vedrører et funktionskrav idet der ikke må opstå skadelig kondens. Vejledningen derefter, vedrører gennembrydninger og overgang til vægge, og siger således ikke noget om krav til samlinger. Jeg er derfor enig med skadebehandleren i, at det ikke er ulovligt, at der ikke er tapet i samlinger/overlæg i PE-Folien, og at der derfor ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. betingelsernes pkt. 16.1.

Jeg kan forstå, at dampspærren efter din opfattelse, skulle have en negativ effekt på selve stråtaget, og at denne er årsag til fugt og begroinger på stråtaget. I denne forbindelse bemærker jeg, at der ikke er konstateret fugt eller tegn på fugt i isolering eller andet i nærhed af dampspærre. Jeg bemærker også, at de målinger, som blev foretaget ved vores besigtigelse i maj måned, i selve stråtaget - ude fra, viser lavere fugtindhold, des længere ind der måles i stråtaget.

Jeg er enig med skadebehandleren i, at der ikke er dokumenteret nogle skader, som kan relateres til samlingerne i dampspærre, j f. betingelsernes pkt. 3.1

I forhold til hældningen, er jeg enig med skadebehandleren i, at det ikke i sig selv kan udgøre en skade, at der på visse dele af taget er hældning under 45 grader, og at det ligeledes ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning i 2004.

...

Jeg kan forstå, at der hen over julen (december 2023) er sket vandindtrængning ved skorstenen.

...

Jeg kan se, at der tidligere er indsendt en pris på 6.250 kr., inkl. Moms, for udbedring af inddækning, hvilket jeg gerne vil opføre som kulanterstatning til [klagerne], selvom jeg ikke har nogen dokumentation for aktuelle utætheder eller modtaget de ønskede billeder."

Det fremgår bl.a. af mail fra klagerens rådgiver af 11/2 2024:

"Du skriver at tilbygningen har fået ny tagkonstruktion i 2004. Dette var jeg ikke klar over, så tak for den information.

Det betyder at tilbygningens flade tag er ændret med ny rejsning og stråtag i 2004.

Efterfølgende er der så indrettet et værelse under den nye tagkonstruktion på ca. 30 m2.

Der ses ingen byggetilladelse på udvidelse af boligarealet og det fremgår hverken af tilstandsrapporten eller BBR. Men boligarealet er udvidet og bygningen har ændret udseende, hvilket kræver en byggetilladelse.

Dette forhold betragtes derfor som en ulovlig bygningsindretning i strid med gældende byggelovgivning, hvilket er meddækket af ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 16.1

Denne oplysning skal derfor opfattes som en yderligere anmeldelse af en skade under ejerskifteforsikringen.

...

Mht. dampspærreproblematikken er det kun den oprindelige beboelsesdel og den gamle bygning som du benævner gildesalen, hvor der er efterisoleret ifm. tækningen i 2004.

Når tagkonstruktionen efterisoleres, er der pligt til at sikre sig en tæt dampspærre jf. gældende bygningsreglement pkt. 4.5.4.

Der er efterisoleret uden at håndværkerne har sikret sig at dampspærren er tæt, hvilket bevirker at fugtig luft trækker ud i stråtaget.

Der er derfor klart tale om en ulovlig bygningskonstruktion efter omtækningen i 2004.

Du beskriver forholdene fra 70'erne som lovlige. Dette er sikker også rigtig, men har intet med anmeldelserne at gøre. Du skal forholde dig til stråtag og efterisolering er udført i 2004.

Vi har anmeldt en ulovlig bygningskonstruktion udført pr. 2004."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1

Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller

stærkstrømsbekendt-gørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,4 mio. kr. (2022).

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten med 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.

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1970 – den 1/10 2022. Der blev i 2004 udført stråtag. Den 18/10 2022 anmeldte klagerne skade på ejendommens stråtag, og selskabet foretog besigtigelse den 31/10 2022. Selskabet afviste dækning den 29/11 2022. Selskabet meddelte den 29/3 2023 dækning af partiel udbedring af beskadigede tagflader – svarende til omtækning af ca. 170 m² - i overensstemmelse med tilbud af 16/11 2022 indhentet af klagerne. Erstatningen er opgjort til 259.706,25 kr. med fradrag af selvrisko på 5.000 kr. Selskabet oplyste i denne forbindelse et ønske om at rette regreskrav mod den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten, og fik i anledning heraf foretaget besigtigelse af ejendommen af en tækkemand, udvalgt af både selskabet og den byggesagkyndige. Klagerne meddelte den 28/12 2023, at der kom vand ind ved skorstenen, og selskabet har pr. kulance

dækket en ny skorstensinddækning. Klagerne ønsker dækning af udgifterne til udskiftning af hele stråtaget med behørigt aldersrelateret fradrag. Klagerne har anført, at tagets hældning skal ændres til mindst 45 grader, og at der skal ske udskiftning af dampspærre. Klagerne ønsker også dækning af udgifter til teknisk bistand. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at klagerne ikke har påvist, at hele taget er nedslidt i en sådan grad, at fuld udskiftning af stråtaget kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, at hældningen i sig selv udgør en skade, eller at der er forhold ved dampspærren, som udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade på taget.

Klagerne har anført, at det kort tid efter indflytning blev konstateret af en tækkemand, at taget var i væsentligt dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ved selskabets besigtigelse den 31/10 2022 blev konstateret kraftig nedbrydning, råd, huller og græsvækst i taget. Klageren har anført, at skadesomfanget er mindre, hvor taghældningen er 45 grader eller mere. Skotrenden er mod sydvest også tydeligt nedbrudt, og mod vest er der konstateret rådne og nedbrudte strå og huller. Klagerne har anført, at forholdet nedsætter bygningens værdi, og at der i forbindelse med opførelsen af taget i 2004 ikke blev lavet en tæt dampspærre, hvilket er i strid med bygningsreglementet. Klagerne har anført, at den utætte dampspærre med betydelig sandsynlighed er en medvirkende årsag til stråtagets tilstand. Klagerne har anført, at tagets hældning stedvis i sig selv udgør en skade, og har i den forbindelse henvist til nævnets afgørelse i 91405. Klagerne har anført, at uanset om tagets tilstand isoleret set er at betragte som en skade, så er sammenhængen mellem aktuel nedbrydning, tagets hældning og den forkerte dampspærre en kombination, der gør, at tagets tilstand i sin helhed må anses for at indeholde som minimum en nærliggende risiko for skade. Klagerne har anført, at både den oprindelige beboelsesbygning og gildesalen har defekt/utilstrækkelig dampspærre, da dampspærren er ført ud på siden af de fritliggende spær, men ikke slutter tæt på disse. Dampspærren er således brudt ved hvert eneste spær og i hele længden af spærrene. Klagerne har anført, at der ved omtækning i 2004 blev lagt yderligere isolering mod stråtaget, således at stråtaget er med fuld kontaktflade mod den supplerende isolering, og at det ved udførelse heraf ikke blev sikret, at dampspærren var tæt, hvilket også var et krav i 2004. Dette medfører, at der er lukket af for

Ankenævnet for Forsikring

31.

101973

ventilation. Klagerne har anført, at PE dampspærren i mellem- og tilbygningen heller ikke er tæt, og derfor ulovlig. Klagerne har anført, at maj 2023 var den tørreste maj måned i 15 år, og at det derfor ikke kan undre, at stråtaget blev målt tørt ved besigtigelse den 16/5 2023.

Selskabet har anført, at det fremgår af tækkevejledningen af 1998, at en tagside helst ikke bør være under 45 grader, og at selskabets konsulent har målt 39 graders hældning over kældertrappen, 41 grader mod syd og 43,5 grader mod nord på fløjen mod øst. Tagets hældning er derfor generelt i overensstemmelse med anbefalingerne, og der er ikke målt hældning som ifølge dagældende tækkevejledning nedsætter tagets levetid væsentligt. Selskabet har anført, at konsulentens måling af stråtagets slidlag overholder tækkevejledningens mindstekrav. Selskabet har anført, at der er enighed om, at der ikke er utætheder ved taget ud over inddækningen ved skorstenen, og at mos og alger på stråtaget har holdt på fugten, hvilket har medført, at kapillarsugningen på nordsiderne er størst, fordi solen ikke er med til at tørre taget. Selskabet har anført, at større mosangreb bør fjernes med en blød græsrive eller ved sprøjtning. Selskabet har anført, at dampspærren på den oprindelige beboelsesdel og gildesalen ikke er ændret i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen i 2004, og at dampspærren er udført som man gjorde i 1970'erne. Selskabet har anført, at der i tilbygningen er anvendt PE-folie ved udskiftningen i 2004, og at samlingerne i folien er udført uden overlæg, hvilket er sædvanligt og lovligt, idet bygningsreglementet kun indeholder funktionskrav om, at der ikke må kunne opstå skadelig kondens. Selskabets konsulent har målt lavere fugt, jo længere inde i stråene han har målt, og selskabet har anført, at det derfor må afvises, at der kommer fugtpåvirkning inde fra boligen grundet forhold ved dampspærren. Selskabet har anført, at flere konsulenter har konstateret størst nedbrydning på de nordvendte tagflader, og at der således ses større sammenhæng mellem tagfladens geografiske orientering end den målte hældning. Selskabet har anført, at rygningens levetid er udløbet, hvilket ikke er dækket på ejerskifteforsikringen. Selskabet har også anført, at der ikke foreligger oplysninger om, at rygningens udformning skulle have medført vandindtrængen. Selskabet har anført, at udskiftning af tagbelægning ikke udløser krav om, at den indvendige lofts- og dampspærrekonstruktion opfylder gældende bygningsreglement. Der kan være krav om efterisolering af loftet, hvis dette er rentabelt, men der er ikke yderligere

krav, og at det forhold, at man udfører en ny tagkonstruktion ovenpå den gamle, medfører ikke, at man har pligt til at ændre den indvendige lofts- og dampspærrekonstruktion.

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat udarbejdet af konsulent 1 af 31/10 2022, at "Jeg vurderer årsagen til råd i stråtaget skyldes en kombination af en eller flere faktorer. Hovedårsagen er dog at taghældningerne på nogle tagflader er under 45 grader, hvilket medfører at fugten trænger længere ind i taget og derfor tørrer langsommere op, og derved nedbrydes hurtigere. Stråtekningen er udført meget fast, hvilket øger kapillarvirkningen og fugten trænger længere ind i taget og tørrer langsommere. Tidligere var det normalt at tække hårdt, men det er man gået fra igen de senere år. Stråtekningen er udført med korte strå, hvilket giver en lav rørhældning og fugten derved trækker længere ind i taget. Særligt nogle tagflader mod nord som er 40 grader, er nedbrudte. Tagflader mod nord er mere udsatte da der ligger i skygge, og derved ikke hurtigt tørrer ... Tækkemand [2] har konstateret at der mangler tjærepap under rygninger. Der er ikke konstateret skade eller indtrængende vand i forbindelse med manglende tjærepap under rygninger. For begge forhold er gældende: At der ikke er konstateret følgeskader i form af indtrængende vand. At udførslen afviger fra tækkevejledningen, men at der ofte er lokale tækningstraditioner som afviger fra denne. At taget er fra 2004. ... Ifølge tækker [2] har et stråtag i dag en maksimal levetid på 30-40 år. Her er taget 18 år gammelt og har snart udløb af levetid. Når taget som her flere steder har en hældning på kun 40 grader, må det taghældningen taget i betragtning forventes at have udløb af levetid".

Det fremgår bl.a. af besigtigelsesnotat udarbejdet af klagerens rådgiver af 14/4 2023, at "Stråtagets hældning på hoved og mellembygning er målt til 45 grader, mens den østlige fløj og taget over kældernedgangen kun er 40 grader ... Tækkerørene er under kompostering i eskalerende fart. Når der graves lidt i overfladen ses den rene muldjord fra den igangværende kompostering. ... Under det komposterede materiale ses tækkerør fyldt med skimmelvækst. ... Stråtagets funktion som isolerende klimaskærm er ikke længere til stede i dette stråtag, og har ikke været det i flere år. ... I stråtagets midte (15-20 cm. inde i taget) måles der 21-23 % fugtighed. ... Der er tale om et tydelig sygt stråtag uden den forventede isolerende funktion. Der er som en

våd overfrakke, der heller ikke varmer ... I forbindelse med omtækningen i 2004 ses at der er efterisoleret både under og mellem lægterne. Dette er desværre sket uden, at man har sikret sig en tæt dampspærre. ... Det utætte dampspærre bevirker, at der trækker varm og fugtig luft ud til stråtagets inderside, hvor det kondenserer. ... Det manglende hulrum under stråtaget, i forhold til de oprindelige tegninger, bevirker at stråtagets tørreevne er væsentligt nedsat. Begge faktorer er medvirkende årsag til stråtagets dårlige tilstand i form af begroning, formuldning og fugtophobning i tækkematerialet".

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2023, at "Der bliver først i 2014 etableret klassifikationer for dampspærre, og krav til tæthed indføres i BR15, hvorfor det ikke har været almindeligt at tætnes dampspærre hverken med tape eller fugemasse i 1970 eller 2004 hvor taget er udskiftet ... Alukraften er en integreret del af isoleringen, hvorfor der ikke kan være efterisoleret i forbindelse med omtækningen 2004, som det er beskrevet i notat. ... Der observeres alukraft dampspærre bag trælofter. Alukraften er brudt ved hvert synligt spær, og er ikke tætfuget langs ydervægge".

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat udarbejdet af konsulent 2 af 16/5 2023, at "Der er tegn på at stråtaget ikke er vedligeholdt både ved omfanget af mos og alger, og ved at tagskægget ved enkelte gavle er minimeret, mos og andet vækst er med til at holde på fugten i stråtaget. Taget er tæt, der anmeldes ikke utætheder og der ses og måles heller ingen utætheder indvendigt. Huset er omgivet af en lille skov og et levende hegn med høje træer, samtidigt ligger huset på landet hvor markerne bliver dyrket, der ligger en gylletank ca. ... m fra huset, derfor er der risiko for flere alger, kvælstoffer og bakterier i luften. Gylle/kvælstoffer kan give flere alger og svampe i stråtage, det er også derfor cyanobakterier også, er kaldet Sky-Fall, fordi de kommer fra luften. Stråtaget har større kappilarsug på de nordvendte sider, der måles højere luftfugtighed i stråtaget på de nordvendte sider, end på de andre tagflader, mos og alger holder på fugten. Luftfugtigheden i stråtaget måles generelt lavere jo længere, der måles inden i stråene, derfor vurderes stråene ikke til at være påvirket indefra af forskellige dampspærre. Der hvor taget er mest opfugtet og har det største kappilarsug, er taget over kældertrappen,

hvor taget er uden dampspærre, men er fuldt ventileret frit på undersiden. ... Slidlaget måles til de anbefalede 100-110 mm. på alle tagflader der er undersøgt. Tykkelsen på stråtaget måles til over de anbefalede, tykkere end 250 mm. Tykkelsen måles til 300-340 mm. på alle tagflader der er undersøgt. ... Taget vurderes at være tækket med en normal fasthed, Der findes banevarer af tjærepap under tøriv rygningen ved besigtigelsen ... Rygningen vurderes er slidt. I dag regnes med 15-20 års levetid for en rygning som dette. ... Forholdet har været til stede ved overtagelsen, det kan ses på omfanget".

Det fremgår bl.a. af udateret notat udarbejdet af tækkemand, at "Tagdelene er nedslidte, mere end man kan forvente på et tag på 18 år gammel. Delvis skyldes det at dele af tagene har en hældningsgrad på blot 40 grader, og skotrendene dermed meget mindre. I normale omstændigheder, vil et tag på denne alder, blive nedslidt med ca. 1 cm/3 år. Med en slidlag på 5-7 cm, vil det give en rest levetid på gennemsnitlig en 15-18 år. Taget den gennemsnitlige gråzone tykkelse, og den delvis lave taghældning i betragtning, vil det blive formindsket til 10 -15 år, efter taget bliver rengjort for nedbrudt materiale og lav, og skotrendene og andre tyndslidte dele er blevet opstoppet/repareret. Dermed konstateres, at stråtagene på ..., får en forventet total levetid på ca. 30 år, og dermed 60% af den tekniske levetid, som et 'Vel udført Stråtag' forventes at have ... Jeg mener, at den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med salget af ejendommen, burde have anmærket tagets beskaffenhed".

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. 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 bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

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.

Græstørvsrygning:

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af rygningen under henvisning til, at forsikringen bl.a. undtager forhold, der alene består i sædvanligt slid og udløb af levetid.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængen under rygningen, og at rygningen ved besigtigelse den 16/5 2023 vurderedes slidt. Det fremgår, at en sådan rygning typisk har en levetid på 15-20 år, at taget blev lagt i 2004.

Øvrige stråtag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion – udover det af selskabet allerede anerkendte dækningsomfang – som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet skal derfor bekoste udgifterne til, at selskabet og klagerne i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal afdekke, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved tagkonstruktionen – ud over det af selskabet allerede anerkendte dækningsomfang -, herunder ved tagets hældning og lovlighed.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stråtaget er fra 2004, at klagerne overtog ejendommen den 1/10 2022, anmeldte forholdet den 18/10 2022, og at det må lægges til grund, at stråtaget fremstår ganske nedbrudt. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår

Ankenævnet for Forsikring

36.

101973

af notat udarbejdet af tækkemand, at "taget er mere nedbrudt end et tag på 18 år normalt er", og at tagets forventede levetid er 60 % af den tekniske levetid, som et veludført stråtag forventes at have.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagernes tekniske rådgiver har udtalt, at tagets funktion som klimaskærm ikke længere er til stede, og ikke har været det i flere år. Rådgiveren udtaler også, at der i stråtagets midte er målt 21-23 % fugtighed, og at stråtaget er under voldsom nedbrydning. Nævnet har videre lagt vægt på, at rådgiveren mener, at der er tale om et "tydeligt sygt stråtag".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2023, at forholdet ved taget var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket kan ses på omfanget.

Udgifter til teknisk bistand

Nævnet finder, at selskabet på baggrund af den indhentede sagkyndige undersøgelse skal genoptage behandlingen af spørgsmålet om, i hvilket omfang selskabet skal dække de udgifter, som klageren har afholdt til sagkyndig bistand og træffe ny realitetsafgørelse på dette grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgiften til, at selskabet og klagerne i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der er forhold ved tagkonstruktionen – ud over det af selskabet allerede anerkendte dækningsomfang – der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som kan beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal ind-

Ankenævnet for Forsikring

37.

101973

drage disse informationer ved den videre sagsbehandling. Selskabet skal på denne baggrund genoptage behandlingen af spørgsmålet om, i hvilket omfang selskabet skal dække klagerens omkostninger til sagkyndig bistand og træffe ny realitetsafgørelse.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand