

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101980:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskemaet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Selskabet tilpligtes at betale for udskiftning af stråtag på ejendommen ... med eventuelt, sædvanligt aldersfradrag.
Der tages forbehold for at udvide påstanden, herunder vedrørende rådgiveromkostninger."

I klageskrift af 12/7 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING:

Klagerne overtog den 15. oktober 2021 ejendommen beliggende ... der er en stråttækt beboelsesejendom.

I forbindelse med handlen blev der tegnet sædvanlig ejerskifteforsikring hos selskabet, og som bilag 1 fremlægges police og betingelser. Der er ikke tegnet udvidet dækning.

Der er i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport med løbenummer ..., der fremlægges som bilag 2, på baggrund af en besigtigelse foretaget den 27. februar 2021.

I tilstandsrapporten er på side 5 det sædvanlige fortrykte opmærksomhedspunkt om, at stråtaget skal have en hældning over 45 grader og desuden bemærkninger om mos osv.

På tabelopslaget side 7 er restlevetiden anført som til 2058.

Og endelig er der på side 11, punkt 2, i tilstandsrapporten lavet følgende bemærkninger omkring et

forhold ved taget, der har fået et såkaldt gult hus:

'Stråtaget har mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest.'

Og videre om risikoen, at

'Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner på længere sigt.'

I ejerskifteforsikringen er taget forbehold vedrørende den omtalte skade og følger, der udspringer af denne.

Der er ikke anført andre forhold omkring stråtaget og ej heller andre forbehold end det anførte om mindre defekter.

Klagerne har efterfølgende kontaktet tækkemand med henblik på at få udbedret de skader, der er omtalt i tilstandsrapporten. Tækkemanden konstaterer, at der er andre graverende forhold ved taget, og klagerne kontakter herefter tækkemand ... for at lave en nærmere besigtigelse.

I notat af den 19. juni 2022, der fremlægges som bilag 3, er i hovedtræk anført

- tagets hældning på ca. 1/3 af vestsiden udgør 27 grader.
- slidlaget har været væk længe og taget er drivende vådt meget langt under slidlaget (vest-side).
- Stråtaget er lagt med en Sepatec dug ovenpå eksisterende brandsikring med Troldekt plader (således dobbelt brandsikring) uden ventilation, hvilket medfører markant nedsat tørreevne.
- Vestsiden er tækket (i 2008) med et gradtab på 31-32 grader, idet den lave hældning på den nederste del af stråtaget (de anførte 27 grader) går over i den stejle del af taget, der således ikke kan genoprette den hældning, det ellers ville have haft, hvilket påvirker tagfladen helt til tops.
- Østsiden af stråtaget, der er udført i 2013, er opfugtet ca. 20 cm op ad strået. Også her kan påvises meget stort gradtab. Taget er permanent vådt i hele slidlagets tykkelse og udgør derfor ikke en isolerende klimaskærm.
- Stråtaget er tækket ekstremt tykt og alt for stramt.
- Fugleangrebet er et udtryk for et klart sygdomstegn. Det er et tegn på insekter langt ind i stråtaget som følge af fugt langt ind i taget.
- Stråtaget bør udskiftes snarest for at genopbygge funktionen som en tæt og isolerende klimaskærm.

Klagerne opfattelse

Det er klagerens opfattelse og påstand under sagen, at taget i sin helhed skal skiftes. Det nye tag skal udføres uden Sepatec branddug, idet der allerede forefindes behørig brandsikring med Troldekt-plader.

Det bemærkes, at tagets hældning ikke påstås ændret. Huset har et ganske specifikt arkitektonisk

udtryk, som bedst illustreres af billederne i bilag 3. Var dette ikke tilfældet, havde påstanden inkluderet ændring af taghældning.

Stråtagets stand gør, at det har mistet sin funktion som isolerende klimaskærm, hvilket er et kendetegn for stråtag. Dels er taget delvist nedbrudt, og dels er taget opfugtet i en grad, så det ikke længere har nogen isolerende virkning på grund af fugtindholdet.

Om isoleringsevnen i et stråtag henvises til SBI 273 punkt 5.8, hvor fremgår, at stråtag har en isoleringsevne svarende til 90-110 mm mineraluld, hvis det tækkes på lukket underlag som her. At SBI 273 er fra 2019 har ingen betydning, da det er en funktionsbeskrivelse.

Tagets stand sammenholdt med taghældning, gradtab og forkert brandsikring betyder endvidere, at der utvivlsomt vil udvikle sig egentlig skade i form af utætheder m.v.

Forsikringens undtagelse af de i tilstandsrapporten nævnte forhold er uden betydning. Undtagelsen er netop under den forudsætning, at der alene er tale om sporadiske skader forårsaget af fugle, og ikke helt grundlæggende forhold ved taget.

Taget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Dels er taghældningen på ingen måde nævnt, trods en betydelig del af taget kun er 27 grader – og trods hældningen er et fortrykt opmærksomhedspunkt for den byggesagkyndige.

Derudover har den byggesagkyndige kunnet se skader på taget og slået det hen som sporadiske fugeangreb – uden at gøre overvejelser eller bemærkninger om, at skaderne kunne skyldes helt andre og mere graverende forhold. Den bygningssagkyndige skulle som minimum have taget et forbehold.

Det følger af Sikkerhedsstyrelsens håndbog for bygningssagkyndige af oktober 2020 med senere for denne sag irrelevante ændringer (forbeholdes fremlagt) under punkt 8.1. om bygningsgennemgangens formål:

Bygningsgennemgangen har til formål at afdække, i hvilket omfang den gennemgåede bygnings fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det vil sige, hvorvidt der er skader eller tegn på skader ved bygningerne såsom brud, lækager, deformationer, svækkelser, revnedannelser og ødelæggelser. Derudover regnes også manglende bygningsdele og andre fysiske forhold som skader, når de giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattede vedligeholdelsesarbejder eller forebyggende foranstaltninger.

Om en bygning har en skade, afhænger således af en vurdering af, om bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden i tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Hvornår et forhold kan betegnes som en egentlig skade, eller hvornår det kan betegnes som aldersbetinget slid eller mangelfuld vedligeholdelse, vil ofte bero på den bygningssagkyndiges faglige skøn.

Håndbogen suppleres af Sikkerhedsstyrelsens dagældende vejledning til huseftersyn – skade og vurdering – af oktober 2020, hvoraf bl.a. fremgår på side 4, at et visuelt eftersyn forudsætter:

En solid byggeteknisk viden, der i rimeligt omfang er opdateret på 'det alment tekniske fælleseje'

Et sikkert indblik i, hvor der typisk er skader eller tegn på skader.

Det fremgår videre på samme side, at den bygningssagkyndige bl.a. forudsættes at have fugtighedsmåler og vinkelmåler til stikprøvevis kontrol af taghældninger.

På side 5 er anført, at under punkt 3 om fejl, at dette bl.a. inkluderer afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter, hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid.

Sammenholdes tilstandsrapporten (bilag 2) med retningslinjerne for bygningssagkyndige, må det konkluderes, at stråtaget er klart forkert beskrevet.

Stråtagets hældning er – som det mest åbenbare – ikke nævnt med et ord, selvom det er et fortrykt

opmærksomhedspunkt, og selvom det i vejledningen tydeligt forudsættes, at den bygningssagkyndige kontrollerer dette. Det er alment teknisk fælleseje, at et stråtag skal have en hældning på mindst 45 grader – det er endda fortrykt i tilstandsrapporten. Den manglende hældning på det omhandlede stråtag betyder, at det har en markant kortere levetid end tilsvarende, korrekt udførte stråtag.

Dette er oplysninger, som en køber skal have.

Dertil kommer, at stråtaget har skader, der ikke er undersøgt nærmere.

Det gøres ofte gældende, at en bygningssagkyndig ikke kan kontrollere et stråtags tilstand uden destruktive indgreb, som ligger udenfor gennemgangen.

Dette er ikke korrekt – i det mindste ikke i nærværende sag.

Som det fremgår af bilag 3, har klagerens rådgiver kunnet udfærdige en gennemgang uden destruktive indgreb.

Destruktive indgreb er i håndbogen under punkt 6.2. defineret som indgreb i konstruktionen for at
konstatere f.eks. svampeindgreb i gulv.

Ikke-destruktive indgreb defineres som undersøgelser, der efterlader det undersøgte i det væsentligste som før undersøgelsen. Og det anføres, at der kan anvendes håndredskaber.

Den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne på taget som mindre defekter, men burde have undersøgt både taghældning og de anførte skader nærmere, hvorved der umiddelbart visuelt eller med fugtmåler kunne konstateres alt for stor opfugtning.

Med tilstandsrapporten i hånd har klagerne en forventning om et tag, der kan holde til 2058, hvis mindre forhold repareres – og i øvrigt er i en stand, der ikke giver anledning til bemærkninger. Realiteten er, at stråtaget er udskiftningsmodent.

Sammenholdes dette med forsikringsbetingelserne (bilag 1) punkt 3.1., fremgår det:

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.'

Der er indiskutabelt fysiske forhold i bygningen, der nedsætter værdien nævneværdigt. Og der foreligger således en skade.

Ankenævnet tog i sag 91405 stilling til stråtag med for lav hældning, og kendelsen lød på, at selskabet skulle dække omkostninger ved ændring fra 30-34 grader og op til de foreskrevne 45 grader. I kendelsen er gennemgået de betydelige negative konsekvenser, som for lav hældning har for et stråtag, og opmærksomheden henledes navnlig herpå, da det er generelle betragtninger. Nævnet vurderede, at den for lave hældning udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

I nærværende sag er der ikke påstand om ændring af taghældning, da det ikke er muligt indenfor rimelighedens og det arkitektoniske udtryks rammer. Det bemærkes, at udgiften for selskabet således er mindre.

Men synspunktet er det samme: der er tale om en dækningsberettiget skade. Og klagerne har købt et hus med en dækningsberettiget skade, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor huseter væsentligt mindre værd end man kunne vurdere.

Særligt om Sepatec.

Som anført, er stråtaget monteret med Sepatec branddug.

Branddugen er monteret uden ventilation, hvilket er i strid med monteringsforskriften fra producenten.

Den manglende ventilation er en medvirkende årsag til stråtagets fugtproblemer – og medvirker til, at problemerne vil blive ved med at være til stede.

Fra Sepatecs egen håndbog (forbeholdes fremlagt) kan følgende beskrive forholdet:

Sepatec Brandsikringssystem er udviklet for at have et alternativ til de andre brandsikringssystemer, der alle helt eller næsten lukker for luftcirkulation i stråtaget. Systemet anvendes altså under ventilerede stråtage – dvs. under stråtage med åbent loftrum eller udnyttet loftrum med ventilationskanal mellem stråtag og loftisolering/EI 30 konstruktion. Hele ideen i anvendelsen af glasvæv under stråtaget bygger på dets store luftgennemtrængelighed. Faktisk er glasvæven så åben i sin struktur, at man kan trække vejret gennem den, hvis man sætter den for munden. For at udnytte denne egenskab er det nødvendigt at der er plads mellem loftisolering og bagside lægter. Det gør luftstrømning mulig i denne spalte i både horisontal og vertikal retning. Også i kippen skal der være et mellemrum, så den trykforskel der oftest er mellem to tagsider kan udnyttes til at 'trække' luftstrømmen. For at sikre tilstrækkelig ventilation til fjernelse af indefra kommende fugt skal der være et mellemrum mellem bagside lægte og loftisolering på minimum 3 cm.

Selskabet har i mail 29. marts 2023 anført, at stråtaget var tækket før Sepatecs vejledning udkom, og kravet til ventilation derfor ikke var gældende.

Det er notorisk ukorrekt. I Sepatecs vejledninger fra 2003, 2011 og 2014 (forbeholdes fremlagt) var kravet til ventilation også tilstede. Det er på kanten af det acceptable, når selskabet hævder andet.

Det bemærkes, at der efter klagerens opfattelse foreligger en skade, jfr. ovenfor, uanset om Sepatecdugen tages i betragtning eller ej.

Den manglende ventilation kan være medvirkende årsag til skaden i form af fugtproblemer. Men det ændrer ikke på det forhold, at der foreligger en skade.

Den forkert udførte montering betyder dog, at der også foreligger en udviklingsskade, forstået således, at forholdet utvivlsomt vil medføre, at stråtaget nedbrydes, hvis der ikke foretages betydelige ændringer.

Ankenævnet har i kendelse 88270 udtalt, at en forsatsvæg, der var udført uhensigtsmæssigt – men på udførelsestidspunktet på anerkendt vis – og fremkaldte nærliggende risiko for skimmel-svampeangreb, udgjorde en nærliggende risiko for skade, og dermed var dækningsberettiget.

I sag 89267 udtalte Ankenævnet, at det ikke var normalt, at en bygning skulle omfuges allerede 8 år efter opførelsen, hvilket klageren ifølge tilstandsrapporten heller ikke var advaret imod – og at dette udgjorde et helt andet vedligeholdelseskoncept, end klageren med rimelighed måtte forvente."

Selskabet har den 13/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører formodede håndværksmæssige fejl ved udførelsen af et stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader udover, hvad der er oplyst om i tilstandsrapporten og, at der på baggrund af tilstandsrapporten er taget forhold for skader på stråtaget.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 1. marts 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 21. juni 2022 anmelder klager at der er konstateret fejl i konstruktionen af stråtaget, da hældningen er for lille og der mangler ventilation grundet brandsikring. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Skadeanmeldelsen er bilagt notat af 19. juni 2022 (bilag 3).

Den 8. juli 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 18. august 2022 afviser DBF dækning, bilag C. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 23. januar 2023.

På baggrund af klagen, er stråtaget blevet genbesigtiget d. 21. februar 2023. Besigtigelsesnotat (2) fremlægges som **bilag D**.

På baggrund af genbesigtigelsen fastholdes afgørelsen i e-mail af 29. marts 2023, **Bilag E**. Der henvises bl.a. til generelle vejledninger vedrørende brandsikring af stråtage, **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af stråtaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2021 var skader, 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 arkitekttegnet hus fra 1967, som oprindeligt er udført med stråtag som det eksisterende. Stråtaget er udskiftet i 2008 (jf. tilstandsrapporten) og fremstår med nedslidning i varierende grad og mindre skader på den vestvendte tagflade.

Det fremgår af det oprindelige tegningsmateriale, at en del af tagfladen skal udføres med en hældning på kun ca. 30 grader. Klagen må forstås sådan, at klager ønsker at bibeholde huset som det er, herunder med stråtag der på en del af huset ligger med en hældning på 30 grader.

Det er almindeligt kendt, at levetiden på taget vil være nedsat ved en taghældning på under 45 grader, hvilket man som husejer må acceptere.

Det er ved selskabets besigtigelser konstateret, at taget er brandsikret med mineraluldsisolering oplagt umiddelbart under stråtaget, som beskrevet i bl.a. bilag F. Det vurderes, at denne brandsikring er udført før 2008 og, at man ved oplægningen af et nyt stråtag har bevaret isolering, lægter m.m. og desuden tilføjet en branddug som en ekstra sikring.

Det er oplyst, at branddugen er fremstillet i et diffusionsåbent materiale og det, at der ligger en branddug, er derfor ikke et forhold, som yderligere nedsætter ventilationen eller på anden måde forringer taget.

Klagers rådgiver har påpeget, at branddugen ikke er udført iht. den vejledning, som er udgivet af Tækkelaug i 2019. Det er der ikke uenighed om, men det kan i sagens natur ikke forventes, at taget er udført iht. vejledninger, som ikke var kendte på udførelsestidspunktet.

I tækkevejledningerne fra hhv. 2006 og 2009 henvises der til de beskrivelser, som fremgår af 'Brandteknisk Information 29', som også er gengivet i bilag F (Brandsikring af stråtage).

Det bemærkes i øvrigt, at der også i de nyeste tækkevejledninger (Veludført stråtag) fra 2019 og 2021 er beskrevet en godkendt brandsikringsmetode, hvor alle hulrum bag stråtaget lukkes med

mineraluld på trods af, at tækkebranchen siden 1990'erne har været klar over, at denne metode kan nedsætte tagets levetid.

Besigtigelseskonsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret utætheder i taget, eller fugt/skader i underliggende konstruktioner. Det kunne konstateres, at det primært er vestsiden, der fremstår opfugtet og med nedslidning. Den østvendte tagflade fremstod mindre opfugtet og med tykkere slidlag.

Vedrørende vestsiden af taget er der i tilstandsrapporten en anmærkning (alvorlig skade), som beskriver mindre defekter efter skadedyr eller fugle, som på længere sigt medfører risiko for fugt-indtrængning.

DBF har på grundlag af anmærkningen en særlig undtagelse vedrørende skader på stråtaget, se bilag 1. Undtagelsen gælder generelt for stråtaget. De skader i form af nedbrud og følger af skadedyr, som er konstateret i overfladen på den vestvendte tagflade, må anses at være omfattet af policies undtagelse.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2021 var skader på stråtaget udover, hvad der ses beskrevet i tilstandsrapporten vedrørende den vestvendte tagflade.

Det er ikke selskabets opfattelse, at det i sig selv kan betragtes som en skade, at en del af taget har en hældning, der er under 45 grader, da dette må anses at være et oprindeligt arkitektonisk valg, som ikke på overtagelsestidspunktet har medført skader. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Det må endelig afvises, at det kan udgøre et dækningsberettigende forhold, at den anvendte branddug ikke ses udført iht. de tækkevejledninger, som først er udkommet efter, at taget blev udført.

Det gøres gældende, at taget ikke er ringere end andre tilsvarende stråtage, som er brandsikret efter en anerkendt metode, hvor der lukkes for ventilationen bag stråene med mineraluld.

Da klager ikke har påvist et dækningsberettigende forhold, er der heller ikke grundlag for dækning af rådgiverudgifter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev/mail af 4/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I første omgang kan man konstatere, hvad selskabet ikke ønsker at forholde sig til.

I klagen er udførligt beskrevet, at der er monteret Sepatec i klar strid med monteringsvejledningen.

Selskabet har tidligere gjort gældende, at kravet om ventilation bag Sepatec ikke fandtes på udførelsestidspunktet. Det er i klagen påpeget, at selskabets opfattelse var direkte i strid med sandheden.

Selskabet gør nu gældende, at undertegnede har argumenteret for, at Sepatec dugen er monteret i strid med tækkevejledningen. Det er også i strid med sandheden. Det er oplyst, at dugen er monteret i strid med monteringsvejledningen, ikke tækkevejledningen.

Dette bruger selskabet som springbræt til at imødegå undertegnedes påståede holdning til tækkevejledningen. I stedet henviser man til generelle vejledninger. Det ændrer ikke ved, at Sepatec dugen er monteret lodret i strid med monteringsvejledninger uanset alder.

Det ville klæde selskabet at erkende dette.

Det er ikke noget, undertegnede gør gældende. Det er et faktum.

Monteringsvejledningerne for 2003 (bilag 4) og 2011 (bilag 5) fremlægges i uddrag. Det fremgår ganske tydeligt, at der skal være ventilation mellem stråtag og BD30 og at Sepatec skal lægges på den anden side af BD30 i forhold til stråtaget.

Besigtigelsen fremlagt i bilag B er derfor fundamentalt forkert, fordi konsulent ikke er bekendt med, hvordan branddugen skal monteres eller fungerer.

Det er – i al respekt bemærket – aldeles uden relevans, når selskabets ansatte hævder, at branddugens diffusionsåbenhed gør den forkerte montering uden betydning. Hvis fabrikanten, der ikke får løn for sine holdninger, mener noget andet, så må dette tillægges afgørende vægt.

Den forkerte montering af branddugen giver en åbenbart øget risiko for ophobning af fugt grundet manglende ventilation – som beskrevet i monteringsvejledningen.

Der er konstateret betydelig fugtophobning i stråtaget både ved besigtigelse 21. februar 2023 (bilag D, selskabet) og besigtigelse i juni 2022 (bilag 3).

Selskabet forholder sig ikke til denne fugtophobning.

Sammenholder man faktorerne for lav hældning og gradtab, forkert monteret branddug og fugtophobning, så kan man se en situation, hvor der er nærliggende risiko for skade.

Disse faktorer opfylder sammen med den manglende effekt som klimaskærm (som selskabet heller ikke forholder sig til) også kriteriet om væsentligt nedsat værdi i forsikringsbetingelserne.

--

Selskabet forholder sig ikke til, at stråtaget er åbenlyst forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Processuelt skal dette herefter lægges til grund som ubestridt.

--

Selskabet henholder sig nu til undtagelsen i forsikringsdækningen.

Det har man ikke gjort tidligere.

Til dette bemærkes, at undtagelsen refererer til de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er skader i form af huller, formentlig lavet af fugle.

Det har intet at gøre med tagets generelle tilstand.

Igen skydes der bare fra hoften med et irrelevant postulat. Forsikringstilbuddet er baseret på tilstandsrapporten og undtagelser i dækningen kan kun henføres til det i tilstandsrapporten oplyste. Det er hele tankegangen i huseftersynsordningen. Som anført, er tilstandsrapporten åbenlyst forkert i sin beskrivelse af tagets tilstand. Det, der er forkert beskrevet, kan i sagens natur ikke være omfattet af undtagelsen. Er undtagelsen uklart formuleret, påhviler det selskabet som koncipist at bære ansvaret herfor. Det bemærkes, at der er tale om forbrugerforhold.

--

Selskabet anfører, at man som ejer må leve med nedsat levetid af stråtaget, hvis hældningen er for lav.

Her springer man let hen over det problem, at dette naturligvis skal fremgå af tilstandsrapporten, der ellers ikke er retvisende. Ellers skal man som køber på ingen måde bare leve med et stråtag med nedsat levetid. Der henvises til tilstandsrapportens fortrykte opmærksomhedspunkter."

Selskabet har i brev af 1/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver har som nye bilag fremlagt uddrag af producent vejledninger fra hhv. 2003 og 2011. Det er rådgiverens påstand, at en evt. manglende overholdelse af monteringsvejledninger i sig selv skulle kunne udgøre et skadeforhold. Dette er der ikke enighed om.

De af klagers rådgiver fremlagte monteringsvejledninger forudsætter, at Sepatec branddugen monteres som eneste brandsikring.

Det er der ikke tale om her, idet der i forvejen er brandsikret iht. den klassiske brandsikringsmetode, som indebærer, at der lægges mineraluld umiddelbart under stråtaget, med henblik på, at der lukkes for ventilation og dermed ilttilførsel til en brand.

Spørgsmålet er om monteringen af Sepatecdugen, som ekstra brandsikring vil kunne medføre forøget opfugtning/skade på stråtaget. Om monteringsvejledningen er fulgt, er i sig selv uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning.

Da det er oplyst, at Sepatecdugen er diffusionsåben, og derfor ikke holder på fugten, er branddugen i sig selv uden betydning for fugtforholdene i taget.

I vejledningen er det oplyst, at det er nødvendigt med nogle få cm luft mellem lægte og en evt. BD-30 konstruktion for, at luften kan strømme gennem stråtaget, men denne mulighed er jo netop ikke til stede, da tagets oprindelige brandsikring er bevaret.

I øvrigt fremgår det af vejledningen, at Sepatecdugen kan oplægges, som man finder det mest praktisk.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at det ikke er selskabets opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkning af skader på stråtaget kan anses at være klart forkert.

I øvrigt henvises til selskabets tidligere indlæg i sagen.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at stråtaget er nævneværdigt ringere end, hvad der almindeligvis kan forventes af et tilsvarende brandsikret stråtag af samme alder eller, hvad klager i øvrigt måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning."

Af klagerens advokats brev af 12/12 2024 fremgår bl.a.:

"Selskabet anfører i udtalelse af 1. november 2024, at klagerne skulle have gjort gældende, at montering af Sepatec i strid med monteringsvejledningen i sig selv skulle udgøre et skadeforhold.

Det er desværre et fast mønster, at selskabet kommer med nye, urigtige postulater i hvert indlæg. Det er ganske enkelt ikke seriøst, at man refererer modpartens synspunkter urigtigt ved hver given lejlighed.

Sepatec dugen er monteret forkert. Dette er – som hele tiden gjort gældende – en medvirkende årsag til, at skadesbegrebet er opfyldt. Men ikke i sig selv en skade.

Forkert montering af dugen, hvorved der ikke er cirkulation, øger risikoen for nedbrud af stråtaget grundet fugt.

Selskabet anfører, at monteringsvejledning kun er gældende, hvis Sepatec er eneste brandsikring. Det er ganske åbenlyst forkert – jo mere man hindrer cirkulation af luften, fx ved også at have traditionel brandsikring, jo større er risikoen for fugtskader. Det siger sig selv.

Monteringsvejledningerne for Sepatec er ganske klare: der skal være mulighed for cirkulation. Der er ved besigtigelse flere gange konstateret betydelig fugtphobning i stråtaget.

Dette udgør en skade.

Årsagen til skaden kan (delvist) findes i den forkert monterede Sepatecdug.

Når en dug ikke ventileres, vil den holde på kondensfugten og dermed gøre stråtaget kronisk fugtigt. Hvorved stråtaget nedbrydes, som det er konstateret ved besigtigelse i bilag D (selskabet selv) og bilag 3.

Uanset, om Sepatecdugen er monteret forkert eller ej, så er stråtaget nedbrudt markant mere end beskrevet i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten anfører et gult hus og der anføres:
Stråtaget har mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest.

I bilag 3 findes en gennemgang af taget, hvorefter taghældning på en større del af huset er radikalt for lav, slidlaget er væk og stråtaget er drivende vådt langt ind, taget har uacceptabelt gradtab, taget fra 2013 er opfugtet ca. 20 cm op ad strået, slidlaget er permanent vådt og er derfor uden funktion som klimaskærm.

Den bygningssagkyndige skulle naturligvis have beskrevet huller i et stråtag som en klar risikofaktor – og skulle som minimum have anført, at det burde undersøges nærmere. Fugle graver ikke i

et stråtag uden grund – de gør det, fordi der lever insekter m.v. Og disse lever der kun, fordi miljøet er fugtigt i en grad, som er uforeneligt med et sundt stråtag.

Den markant for lave hældning er ikke kommenteret med et ord i tilstandsrapporten, selvom det er et fortrykt opmærksomhedspunkt.

Dette er der redegjort for tidligere, men selskabet mener åbenbart nu, at tilstandsrapporten ikke er åbenlyst forkert. Forskellen på tilstandsrapporten og de faktiske forhold er ganske graverende.

Dette udgør skadesbegrebet i forhold til forsikringsdækning. Ikke om monteringsvejledningen for Sepatec er fulgt eller ej isoleret set. Men fejlen ved monteringen af Sepatecdugen er ganske givet en medvirkende årsag."

Ankenævnet for Forsikring

13.

101980

Selskabet har i brev af 6/1 2025 bl.a. anført:

"Klagers rådgiver understreger, at man ikke mener, at det i sig selv skulle udgøre en skade, at Sepatec-dugen ikke er monteret iht. producentens anvisninger. Det gøres alene gældende, at dugen medvirker til at holde på fugten.

Det anføres, at dugen vil holde på kondensfugten i konstruktionen, hvilket dog strider mod producentens egne oplysninger om Sepatec-dugens egenskaber.

Af bilag 4, s. 2 fremgår:

Sepatec glasvæv er så åben i sin struktur, at man kan trække vejret gennem den, hvis man sætter den for munden.

Denne væv blev bl.a. udvalgt, fordi den både kunne virke i sin egenskab som brandsikring og samtidig så at sige være neutral mht. tagets evne til at blive udluftet.

Ovenstående modsiger klagers rådgivers teori om, at Sepatec-dugen skulle kunne holde på fugten.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har påvist, at taget skulle være mere fugtigt eller dårligere ventileret end et tilsvarende stråtag, som alene er brandsikret med mineraluld.

Det bemærkes, at taget fremstår tæt og uden aktuelle skader og, at der er stor forskel på fugten i de to tagsider uanset, at konstruktionsopbygningen er den samme."

Sekretariatet har modtaget klagerens advokats brev af 13/1 2025, hvor advokaten gentager sine synspunkter.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/3 2021 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Stråtaget har mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest.	Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner på længere sigt	-

"

Ankenævnet for Forsikring

14.

101980

Af police af 6/10 2021 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

...

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2, som følge af fugt."

Af stråtagskonsulentens besigtigelsesnotat af 19/6 2022 fremgår bl.a.:

"Notat vedr. ejendommens stråtag

Jeg er bedt om at lave en gennemgang og skriftlig udtalelse af stråtagets tekniske tilstand på ovennævnte ejendom. Årsagen skyldes en lokal tilkaldt tækkemand som skulle udbedre nogle mindre huller efter fugle. Tækkemand mente at stråtaget nok havde flere forskellige fejl og mangler, hvorfor kunden kontaktede mig.

...

Huset er en arkitekttegnet villa med stråtag fra 1967. En hustype, som der findes flere af på ... Huset er opført med ca. 50 graders taghældning. Men på udbygningens tag, som udgør en tredjedel af vestsiden, er hældningen kun 27 grader.

...

På side 5 i tilstandsrapporten fremgår det at et stråtag normalt er over 45 grader. Til trods for, at en sjettedel af stråtaget ikke overholder denne minimumshældning, uden at det fremgår af tilstandsrapporten.

Dvs. at ca. 17 % af taget starter med en hældning på ca. 27 grader. Der mangler altså ca. 18 grader i at opnå en minimumshældning. Jf. BYGERFA bladet 171124 betyder det, at den pågældende del af stråtaget mangler ca. 36 års levetid.

Stråtaget på husets vestside er, efter det oplyste, udført i 2008, dvs. 14 år gammelt. Lægger vi derfor disse 14 år sammen med de manglende 36 år, fås en alder på denne del af taget på 50 år. Og dermed er levetiden helt opbrugt, teoretisk. I virkeligheden er levetiden opbrugt for den del af taget for mange år siden. Slidlaget har været væk længe og taget er drivende vådt meget langt under slidlaget.

Disse 17 % af taget er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Dette er en alvorlig fejl, idet en bygningsdel med så stor en nedsat levetid klart bør fremgå af Tilstandsrapporten.

Husets stråtag mod vest er tækket i 2008. Østsiden af stråtaget er tækkes i 2013, efter orkanen Bodil.

Stråtaget er udført med dobbelt brandsikring, idet der oprindeligt er lavet en brandsikring med troldekt på indersiden af spærrene, og efterfølgende en brandsikring med Sepatec oven på lægterne. Denne Sepatec ses ikke at være monteret efter vejledningen, da der ikke er tilstrækkelig ventilation under lægterne på min. 30 mm.

Stråtaget lider derfor kraftigt under manglende ventilation og dermed en markant nedsat tørre-evne.

Gradtabet på den stejle del af stråtaget er målt til ca. 31-32 grader. Dette gradtab er mere end det dobbelte ift. et Veludført Stråtag.

...

Foto fra østsiden, hvor taget er ca. 8 år gammelt og opfugtet ca. 20 cm op af strået. Det meget store gradtab fremgår også af foto. Tag er permanent vådt i hele slidlagets tykkelse og opfylder derfor ikke sin funktion som en isolerende klimaskærm.

...

Stråtaget er tækket ekstremt tykt og bundet alt for stramt, hvilket er en medvirkende årsag til stråtagets manglende tørreevne.

...

Når fugle arbejder så voldsomt i et stråtag, er det et klart sygdomstegn. Nemlig at taget er vådt alt for langt ind. Og at fugten så er grobund for insekter og larver som lever i det fugtige miljø. Fuglene fjerner så det nedbrudte. På et tidspunkt har hele tagfladen været dækket af presenninger for at hindre fugleangreb. Det understreger bare at stråtaget er så permanent vådt, at det ikke opfylder sin funktion som klimaskærm.

...

Når et stråtag ser ud som det gør på dette foto bør den byggesagkyndige helt klart markere det med som en mulig skade der bør undersøges nærmere. Altså et sort hus med ?

Min samlede konklusion på stråtaget er at det bør udskiftes snarest for at sikre at den tiltænkte funktion som tæt og isolerende klimaskærm er til stede.

Tilstandsrapporten nævner mindre defekter efter skadedyr eller fugle på vestsiden. Denne defekt har fået farven gul og betyder at bygningsdelens område kan svigte på lang sigt.

Efter min opfattelse er denne vurdering ikke korrekt. Bygningsdelen er svigtet, ellers ville fuglene ikke kunne lave huller som her.

Stråtaget er derfor fejlagtig beskrevet, idet farven gul i tilstandsrapporten kun gælder for de synlige skader fra fugle.

Stråtagets manglende hældning på en sjettedel af tagflader er ikke omtalt og vil derfor være en oplagt regresmulighed for ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten nævner ligeledes på side 26, at husets tagkonstruktion er over 35 grader. Dette er ikke rigtig, idet 1/6 af taget er ca. 27 grader.

...

Den byggesagkyndige har ganske enkelt ikke været præcis nok i sin beskrivelse af den pågældende ejendoms stråtag. Tilstandsrapporten giver derfor ikke et retvisende billede af stråtagets kondition. Det betyder, at potentielle købere ikke har fået den rigtige viden om stråtaget. De har fejlagtigt troet, at der var stråtag i mange år endnu. Fakta er at stråtaget er færdigt og bør skiftes for at opnå sine funktioner, som tæt og isolerende klimaskærm.

...

Her ses den originale brandsikring med troldekt. På loftrummet lugtede der meget af skimmel-svamp fra det gennemvåde stråtag. Lugten burde også have været et opmærksomhedspunkt for den

byggesagkyndige. Ikke at han måske skulle vide noget om årsagen men i det mindste markere det som et spørgsmålstegn?, hvilket betyder at det bør undersøges nærmere af en fagmand.

Når det ikke er sket, må den byggesagkyndige have vurderet at lugten i loftrummet er uden betydning."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/7 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Arkitekttegnet villa med stråtag.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen er der ikke foretaget destruktivt indgreb, da jeg ikke vil risikere at ødelægge noget.

1. Der ses på foto 40, at ca. den nederste del af taget har mindre hældning end resten af taget på den nordvest vendte ende af huset.

2. Der er ingen ventilation da isolering ligger helt ud til troldekt.

3. Indvendig i tagrummet ses der opsat troldekt, og der ses i udhæng anden brandsikring lige bag strå, foto 38.

Konklusion:

1. Det vurderes ud fra vedlagte tækkelaug veludført stråtag 1998 s. 3 & 4, at disse 'regler' som man nu snakker om, at de først kom i forbindelse med oprettelse af tækkelaug i begyndelsen af 1980'erne. Og her har vi et hus som er opført i 1967.

2. Brandsikringen er bevidst udført på en måde som skal lukke for ventilationen. Det er ikke en fejl.

3. Branddugen er ligesom Troldekt diffusionsåbne materialer. 2 x brandsikring medfører ikke nærliggende risiko for skade.

Alderen på det skadede:

For alle, så er ejendommen opført i 1967 = 55 år.

Forsikringstager fortæller, at der er sket udskiftning, (ifølge naboer) i henhold 2008 & 2013, hvilket ikke kan ses på de medsendte luftfoto. Man må forvente farveforskel på de to tagflader. Ifølge TR er taget fra 2008.

Aktuelle skader:

Ved spørgsmål om der var utætheder/skader på den indvendige del af huset, i forbindelse med skaderne, der sagde forsikringstager, at det var der ikke. Så der tales kun om nedsat levetid.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen af forholdene vurderes af konstruktiv betydning, eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det vurderes at konstruktionen er lovlig, og udført som sædvane ved opførelsen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/2 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Stråtag med nedsat levetid

Manglende ventilation under Sepatec brandsikringen.

...

Konklusion

Ingen aktuelle skader

Stråtaget er blevet skiftet på begge sider, på forskellige tidspunkter, øst i ca. 2013 og vest i ca. 2008 (oplysningerne er usikre). Ved begge sider er der monteret brandsikring af Sepatec dug, der er ingen

ventilation under dugen, der er isoleret helt op imod lægterne, der er isoleret med 190 mm imellem lægter og beklædt med Troldekt. Spæret er 160 mm.

Stråtaget er ca. 350 mm tykt, og stramt bundet på begge sider af taget, tykkelsen og fastheden kan være individuel for hver tækkemands udførelse, ifølge tækkevejledningen fra 2009 skal stråtaget være min. 250 mm tykt, og ikke strammes hårdere end stråene kan bankes på plads, begge ting vurderes at være overholdt.

Slidlaget på begge sider er ca. 140-150 mm, det passer med de 40 % af tykkelsen.

Taghældningen er ca. 49-50 grader på begge sider, forskellen imellem taghældning og hældningen på slidlaget, er på de ca. 18 grader i forskel, som foreskrevet som et maksimum.

Huset er arkitekt tegnet fra 1967, taget på udhuset mod vest og kvistene har samme udtryk, især set på det lodrette billede fra vest, taghældningen måles til 30 grader på udhustaget under besigtigelsen, der står i tækkevejledningen fra 2009 at, når en kvist placeres i et stråtag, vil der ikke altid være overensstemmelse mellem bygherrens ønsker og stråtagets tekniske muligheder, blandt andet skal der min. være 30 graders hældning, taget på udhuset vurderes tegnet som kvistene, samme udtryk og harmoni.

På begge tagflader er stråene opfugtede, det er dog værst på vestsiden med ca. 250 mm, og østsiden med 100 mm. i kapillarsugning, stråene er kortere på vestsiden end de er på østsiden, og derved er der større risiko for kapillarsugning på vestsiden.

Der er fugleangreb på vestsiden, formodentlig på grund af insekter i taget, fuglene har lavet huller i slidlaget.

Indvendigt anmeldes der ingen vandindtrængning, der ses eller måles ingen fugtværdier i skråvægge, skunkvægge og lofter, der måles normal luftfugtighed i loftsrum og i huset.

I loftsrummet lugter det normalt og ikke indelukket eller fugtigt under besigtigelsen, der måles normal fugt i lægter og spær, både mod øst og vest og der ses ingen tegn på opfugtning, der nedtages en Troldektplade mod vest og øst under besigtigelsen, der gør det muligt at måle og se.

Huset er fra 1967, stråtaget på vestsiden er fra 2008, stråtaget på østsiden er fra 2013, årstallene på stråtagene beror på nabooplysninger, på DIN GEO ses østsiden i 2011 at være ny, det er en sædvanlig byggemetode.

Det er en anerkendt brandsikringsmetode at isolere op under stråtaget og derved lukke for ventilationen.

Metoden er beskrevet i kulturstyrelsens pjece 'brandsikring af stråtage' og 'Brandteknisk Information' som der henvises til i diverse tækkevejledninger. At der udover den oprindelige brandsikring også er monteret en Sepatec dug, har ikke betydning for tagets holdbarhed/levetid.

Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Forsikringstager bliver rådgivet af [navn], som har lavet et notat på taget.

I notatet bliver der i flere tilfælde sammenlignet med veludført stråtag, som er udkommet længe efter, at stråtaget er lagt (2019). Hverken i tækkevejledningen fra 2006 eller 2009 er der beskrivelser af Sepatec. Der henvises i begge vejledninger til Brandteknisk Information nr. 29."

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 ufyldestgørende, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af tag og loftsrum.

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

19.

101980

Den forsikrede ejendom er fra 1967 med stråtag. Stråtag mod vest er tækket i 2008. Stråtag mod øst er tækket i 2013. En del af taget ved udhus mod vest ligger med en hældning på ca. 30 grader. Taget er brandsikret med troldekt på indersiden af spærene. I 2008 er tilføjet en sepatec branddug oven på lægterne. Klager overtog ejendommen den 15/10 2021, og den 21/6 2022 anmeldte klageren, at taget var konstrueret forkert med forkert hældning, manglende ventilation og dobbelt brandsikring. Selskabet besigtigede ejendommen den 8/7 2022 og den 21/2 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skader på stråtaget udover, hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten vedrørende den vestvendte tagflade. Klageren ønsker udskiftning af stråtaget uden sepatecdug, og hvor tagets nuværende hældning bevares.

Klageren har under henvisning til sagkyndigt notat af 19/6 2022 anført, at tagets hældning på ca. 1/3 af vestsiden udgør 27 grader, at slidlaget har været væk længe, og taget er drivende vådt meget langt under slidlaget (vestside), at stråtaget er lagt med en sepatec dug ovenpå eksisterende brandsikring med troldekt plader (således dobbelt brandsikring) uden ventilation, hvilket medfører markant nedsat tørreevne, og at vestsiden er tækket (i 2008) med et gradtab på 31-32 grader, idet den lave hældning på den nederste del af stråtaget (de anførte 27 grader) går over i den stejle del af taget, der således ikke kan genoprette den hældning, det ellers ville have haft, hvilket påvirker tagfladen helt til tops. Klageren har anført, at østsiden af stråtaget, der er udført i 2013, er opfugtet ca. 20 cm op ad strået. Også her kan påvises meget stort gradtab. Taget er permanent vådt i hele slidlagets tykkelse og udgør derfor ikke en isolerende klimaskærm, og at stråtaget er tækket ekstremt tykt og alt for stramt. Klageren har anført, at fugleangrebet er et udtryk for et klart sygdomstegn. Det er et tegn på insekter langt ind i stråtaget som følge af fugt langt ind i taget, og stråtaget bør udskiftes snarest for at genopbygge funktionen som en tæt og isolerende klimaskærm. Klageren har anført, at et stråtag skal være mindst 45 grader. Den manglende hældning betyder, at det har en markant kortere levetid end tilsvarende, korrekt udførte stråtag. Klageren har anført, at stråtagets stand gør, at det har mistet sin funktion som isolerende klimaskærm, hvilket er et kendetegn for stråtag. Klageren har anført, at tagets stand sammenholdt med taghældning, gradtab og forkert brandsikring betyder, at der

vil udvikle sig utætheder. Klageren har anført, at taget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige burde have beskrevet huller i et stråtag som en klar risikofaktor. Hullerne er opstået, fordi stråtaget er fugtigt og huser insekter, som fuglene graver efter. Taghældningen på 27 grader er ikke nævnt. Klageren har anført, at policens undtagelse er uden betydning, idet den er under den forudsætning, at der alene er tale om sporadiske skader forårsaget af fugle og ikke helt grundlæggende forhold ved taget.

Selskabet har anført, at der på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten er indsat en klausul vedrørende skader på stråtaget. Klausulen gælder generelt for stråtaget. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret utætheder i taget eller fugt/skader i underliggende konstruktioner. Det er primært vestsiden, der fremstår opfugtet og med nedslidning. Selskabet har anført, at det ikke i sig selv kan betragtes som en skade, at en del af taget har en hældning, der er under 45 grader, da dette må anses at være et oprindeligt arkitektonisk valg, som ikke på overtagestidspunktet har medført skader. Selskabet har anført, at branddugen er fremstillet i diffusionsåbent materiale og derfor ikke nedsætter ventilationen. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at taget skulle være mere fugtigt eller dårligere ventileret end et tilsvarende stråtag, som alene er brandsikret med mineraluld. Der er stor forskel på fugten i de to tagsider uanset, at konstruktionsopbygningen er den samme. Det fremgår af tilstandsrapport af 1/3 2021, at der med gult hus er anmærket ved nr. 2, at "Stråtaget har mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest. Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner på længere sigt".

Det fremgår af police af 6/10 2021, at der er indsat følgende klausul: "Særlig undtagelse ... Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2, som følge af fugt".

Det fremgår af stråtagskonsulentens besigtigelsesnotat af 19/6 2022, at "ca. 17 % af taget starter med en hældning på ca. 27 grader. Der mangler altså ca. 18 grader i at opnå en minimums-

hældning. Jf. BYGERFA bladet 171124 betyder det, at den pågældende del af stråtaget mangler ca. 36 års levetid. Stråtaget på husets vestside er, efter det oplyste, udført i 2008, dvs. 14 år gammelt. Lægger vi derfor disse 14 år sammen med de manglende 36 år, fås en alder på denne del af taget på 50 år. Og dermed er levetiden helt opbrugt, teoretisk. I virkeligheden er levetiden opbrugt for den del af taget for mange år siden. Slidlaget har været væk længe og taget er drivende vådt meget langt under slidlaget ... Husets stråtag mod vest er tækket i 2008. Østsiden af stråtaget er tækket i 2013, efter orkanen Bodil. Stråtaget er udført med dobbelt brandsikring, idet der oprindeligt er lavet en brandsikring med troldekt på indersiden af spærerne, og efterfølgende en brandsikring med Sepatec oven på lægterne. Denne Sepatec ses ikke at være monteret efter vejledningen, da der ikke er tilstrækkelig ventilation under lægterne på min. 30 mm. Stråtaget lider derfor kraftigt under manglende ventilation og dermed en markant nedsat tørreevne ... Foto fra østsiden, hvor taget er ca. 8 år gammelt og opfugtet ca. 20 cm op af strået. Det meget store gradtab fremgår også af foto. Tag er permanent vådt i hele slidlagets tykkelse og opfylder derfor ikke sin funktion som en isolerende klimaskærm ... Stråtaget er tækket ekstremt tykt og bundet alt for stramt, hvilket er en medvirkende årsag til stråtagets manglende tørreevne ... Min samlede konklusion på stråtaget er at det bør udskiftes snarest for at sikre at den tiltænkte funktion som tæt og isolerende klimaskærm er til stede ... På loftrummet lugtede der meget af skimmelsvamp fra det gennemvåde stråtag".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/2 2023, at "Ved begge [tag]sider er der monteret brandsikring af Sepatec dug, der er ingen ventilation under dugen, der er isoleret helt op imod lægterne, der er isoleret med 190 mm imellem lægter og beklædt med Troldekt. Spæret er 160 mm. ... På begge tagflader er stråene opfugtede, det er dog værst på vestsiden med ca. 250 mm, og østsiden med 100 mm. i kapillarsugning, stråene er kortere på vestsiden end de er på østsiden, og derved er der større risiko for kapillarsugning på vestsiden. Der er fugleangreb på vestsiden, formodentlig på grund af insekter i taget, fuglene har lavet huller i slidlaget. Indvendigt anmeldes der ingen vandindtrængning, der ses eller måles ingen fugtværdier i skråvægge, skunkvægge og lofter, der måles normal luftfugtighed i loftsrum og i huset. I loftsrummet lugter det normalt og ikke indelukket eller fugtigt under besigtigelsen, der måles normal

fugt i lægter og spær, både mod øst og vest og der ses ingen tegn på opfugtning ... Det er en anerkendt brandsikringsmetode at isolere op under stråtaget og derved lukke for ventilationen ... At der udover den oprindelige brandsikring også er monteret en Sepatec dug, har ikke betydning for tagets holdbarhed/levetid".

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 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.

Af police af 6/10 2021 fremgår bl.a.: "Særlig undtagelse ... Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 2, som følge af fugt."

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende "mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest" ikke kan begrunde en så omfattende klausul, som den selskabet har indsat. Nævnet finder på denne baggrund, at forbeholdet ikke er gyldigt, for så vidt angår stråtagets østside, men at klausulen kan opretholdes som gyldig for så vidt angår vestsiden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at anmærkningen i tilstandsrapporten alene vedrører vestsiden af taget, og at et forbehold for fugtskader i hele taget er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Vestside af taget

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning af stråtagets vestside med henvisning til policeklausulen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører en bestemt bygningsdel, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysning om, at vestsiden af stråtaget har mindre defekter efter skadedyr eller fugle, mod vest med risiko for fugtindtrængning og følgeskader.

Østsiden af taget

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved stråtagets østside, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal også belyse den dobbelte brandsikrings betydning for ventilation og tagets tørreevne og beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den østlige side af stråtaget er fra 2013, og at det fremgår af notatet fra stråtagskonsulenten, at "Stråtaget lider ... kraftigt under manglende ventilation og dermed en markant nedsat tørreevne" og at østsiden er "opfugtet ca. 20 cm op af stråe ... Tag er permanent vådt i hele slidlagets tykkelse og opfylder derfor ikke sin funktion som en isolerende klimaskærm".

Ankenævnet for Forsikring

24.

101980

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, Dansk Boligforsikring A/S, skal bekoste udgiften til, at selskabet og klagerne i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets østside, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Undersøgelsen skal også belyse den dobbelte brandsikrings betydning for ventilation og tagets tørreevne og beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand