796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.491:

xxxx xxxx
xxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække udskiftning af et stråtag på ejendommens østside.

Selskabet henviser til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, således at klageren har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning inden købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev opført med stråtag i 1857. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport af 5/7 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtaget på den østvendte side er mosbelagt og med slid flere steder specielt i den nordlige ende, som er skiftet. Note: Tagfladen vender mod skovbryn og der må forventes øget vedligeholdelse på denne tagflade.

...
Sælgers oplysninger om ejendommen
...

		Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
...				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Stråtag har været utæt, men er skiftet.**"	☒	☐	☐

Klageren anførte i skrivelse af 14/6 2007 til selskabet:

"Der er udarbejdet tilstandsrapport ... og internt sagsnr. ... I denne anføres under generelle kommentarer: 'en mindre del af stråtaget trænger til nogen opretning'. Under de specifikke kommentarer anføres under for bygning A under pkt. 8 (tagbeklædning og rygning) karakteren K2. Endvidere anføres: Stråtaget på den østvendte side er modbelagt og med slid flere steder specielt i den nordlige ende, som er skiftet. Note: Tagfladen vender mod skovbryn og der må forventes øget vedligeholdelse på denne tagflade"

Mhp. at få foretaget, hvad vi forventede som mindre reparationer, har tækkermand B.F., ... i dag besigtiget taget.

Han finder, at taget er mørt og fugtigt/vådt i overfladen 10-15 cm ind. Han mener ikke, at reparation er mulig, men at den østlige side af taget står til udskiftning, idet der vil være risiko for vandgennemtrængning i løbet af vinteren.

Vi mener således, at der findes en alvorlig fejl på tagets østlige side, som vi eller tilstandsrapporten har set eller beskrevet, og som efter dagens syn og vurdering ved B.F. bør karakteriseres som 'K3', idet en ikke snarlig udbedring - som er væsentlig mere omfattende end forudset i tilstandsrapporten - vil medføre skader på tagkonstruktion og interiør på 1. sal."

Bygningskonsulent N.P.H.A. besigtigede forholdet den 19/7 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 24/7 2007 til selskabet:

"BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.
Ejendommen er et landhus opført i 1857 og med et bebygget areal på 121 m^2. På et senere tidspunkt er der på østsiden tilbygget ca. 55 m^2. Det oprindelige hus har udnyttet tagetage, tilbygningen er i et plan.
Fundamenter er udført i beton og syldsten, gulve er terrændæk med klinker og trægulve.
Facaderne er udført i teglstensmurværk, udvendig pudset og hvidmalet. Skillevægge er teglstensmure.
Etageadskillelsen er et træbjælkelag. Tagkonstruktionen er A-spær med 40-45 gr. taghældning. Tagdækningen er stråtag underbeklædt med isolering og plader eller brandsikring. På den østlige tilbygning er tagfladen udført af letbetonplader med built-up tagdækning.
Ejendommen er overtaget ca. medio 2006. Tagetagen er i nuværende ejers ejertid nyindrettet væsentlig ombygget og istandsat.

SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt fejl/skader i husets stråtag på den østvendte tagflade. Omhandlede forhold angives at være fejlagtigt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved besigtigelsen blev forklaret, at tækkemand B.F. tidligere var blevet rekvireret for at udføre nogle mindre reparationer på den østvendte tagflade. Ved B.F.s besigtigelse af forhol-

dene medio juni 2007 blev det konstateret, at de øverste 10-15 cm af tagrørene var fugtige og møre. B.F. har givet udtryk for, at en reparation ikke var mulig, men at den østvendte tagflade skal udskiftes med nyt. Han anbefalede at foretage udskiftning før den forestående vinterperiode.

Ved besigtigelsen blev forholdene iagttaget flere steder på tagfladen. De seneste par dage forinden besigtigelsen havde været regnvejrsdage, og det kunne konstateres, at tagrørene var våde 10-12 cm ned i rørtaget. Det kunne ydermere konstateres, at tagrørene i større og mindre omfang, var møre/rådne i det fugtige lag. Stedvis kunne konstateres skimmel/svampeangreb på de nedbrudte tækkerør. To til tre steder på tagfladen er der umiddelbart behov for overfladereparationer.
...
Af den samlede tagtykkelse vurderes den underste del på 12-15 cm's tykkelse stadig at være intakt. En reparation af partielle overfladeskader vil være mulig. Er en sådan reparation udført vurderes tagfladen at kunne ligge 2-4 år før en udskiftning bliver nødvendig.
Det er ikke muligt at besigtige tagundersiden, idet den overalt er skjult af skråvægge, isolering eller brandsikring.
Ejer oplyser, at der ikke, i forbindelse med indretningen/istandsættelsen af tagetagen eller efterfølgende, er registreret fugtgennemtrængning på tagunderside eller skråvægge. Der foreligger ikke oplysninger om tagfladens alder, men alderen vurderes til ca. 20 år. Ved kontakt til tidligere ejere kan en nøjagtig alder muligvis fastlægges."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 30/7 2007 til klageren:

"Dansk Boligforsikring A/S fik forholdet besigtiget ved ekstern besigtigelseskonsulent. Konsulenten oplyser følgende i forbindelse med sin besigtigelse:
Ved besigtigelsen blev det konstateret at tagrørene på østvendt side var våde 10-12 cm ned i rørtaget. Besigtigelse fandt sted kort tid efter flere dage med kraftigt regnvejr. Af den samlede tagtykkelse vurderes den underste del pa 12-15 cm tykkelse stadig at være intakt.

En reparation af partielle overfladeskader vil være mulig. Alderen på stråtaget vurderes til at være ca. 20 år. Såfremt taget partielt repareres vil det umiddelbart være muligt at det kan ligge 2-4 år mere før en udskiftning er nødvendig. Der kunne ikke ved besigtigelse konstateres eller registreres fugtgennemtrængning på tagunderside eller skråvægge.

For at forholdet skal være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring skal det opfylde forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.2 og ikke være undtaget fra forsikringsdækning jf. betingelsernes pkt. 4. I pkt. 4, litra 1 er forhold som er anmærket i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning.
...
Tagbelægningen på stråtaget vurderes af besigtigelseskonsulenten til at være 20 år gammel. Den bygningssagkyndige er ikke forpligtiget til at notere almindeligt forekommende slid og ælde af en oprindelig bygningskonstruktion.

Den bygningssagkyndige har dog anmærket tagbelægningen med K2. En anmærkning karakteriseret med K2, angiver en alvorlig skade. En alvorlig skade som betyder at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.
...
Det er Dansk Boligforsikring A/S' vurdering, at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, der lå til grund for Deres ejendomshandel. Et forhold anført i tilstandsrapporten, er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

> Tilstandsrapporten er udarbejdet den 5. juli 2006 og De overtog ejendommen den 1. oktober 2006. Da der ikke ses at være konstateret en skade på andre bygningsdele end stråtaget, ses K2-anmærkningen ikke at være klart forkert anmærket på daværende tidspunkt. Dette vurderet i forhold til hvad der er beskrevet i tilstandsrapport, besigtigelsesrapport og billedmaterialet.
> ...
> Med K2-anmærkningen bør De være blevet advaret om at øget vedligeholdelse, kontrol og renovering af tagfladen var nødvendig efter overtagelsen, foruden hvad dets alder og konstruktionen i sig selv, nødvendiggør."

Klageren var ikke tilfreds med denne afgørelse, hvorfor selskabet foretog en revurdering. Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 28/8 2007 til klageren:

> "Dansk Boligforsikring A/S har efter Deres anmodning revurderet sagen vedrørende Deres stråtag. I denne forbindelse har jeg forelagt sagen for teamleder i Dansk Boligforsikring A/S G.B. som ligeledes i forbindelse med vurderingen af sagen har talt med besigtigelseskonsulent H.A.
>
> Det afgørende i sagen er at stråtaget fortsat er intakt og ses med 12-15 cm tykkelse som stadig er intakt. Derfor er forskellen på en K2- og en K3-anmærkning sådan set ikke til stede på den pågældende ejendom. I 1. led af K2-/K3-anmærkningen ses disse at være fuldstændig ens. Begge anmærkninger beskriver skader som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Den eneste forskel er at K3 ligeledes medtager at dette svigt risikere at medføre skader på andre bygningsdele. Da der pt. stadig er intakthed at spore i stråtaget, ses forholdet ikke at være klart forkert anmærket.
>
> Dansk Boligforsikring A/S skal ikke tage stilling til om stråtaget er klart korrekt anmærket, men alene om det er klart forkert anmærket. Mellem disse to udgangspunkter er der et vidt spænd, og vi kan ikke med den konkrete K2 anmærkning, samt stråtagets beskaffenhed, komme frem til at forholdet er klart forkert anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Med almindelig vedligeholdelse som et stråtag påkræver, samt den ekstra vedligeholdelse som en K2-anmærkning ligger op til, ses der i tilstandsrapporten at være givet dem en indikation af og oplysning om, at der måtte påregnes udgifter på baggrund af tagets beskaffenhed.
> ...
> Med K2-anmærkningen bør De være blevet advaret om at øget vedligeholdelse, kontrol og renovering af tagfladen var nødvendig efter overtagelsen, foruden hvad dets alder og konstruktionen i sig selv, nødvendiggør."

Klageren har ved skrivelse af 12/9 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til en udskiftning af stråtaget på ejendommens østside. Han har til støtte herfor anført:

> "Tagets alder opgives af den tidligere ejer M.R. til ca. 20 år for den nordlige og 10-12 år for den sydlige del af den østvendte tagflade.
>
> I tilstandsrapporten udarbejdet 5.7.06 anføres om husets stråtag karakteren K2 med noten:
> 'Stråtaget på den østvendte side er mosbelagt med slid flere steder, specielt i den nordlige ende, som er skiftet. Note: tagfladen vender mod skovbryn og der må forventes øget vedligehold på denne tagflade'.

Med denne anmærkning var vores forventning, at de 'slidte' steder kunne/skulle repareres, og at det øgede vedligehold ville bestå heri og i håndtering af mosbelægningerne. Mhp. udbedring af skaderne besigtigede jeg taget sammen med tækkemand B.F. den 14. juni 2007, hvilket tidspunkt var forudgået af en længere periode med tørt vejr.

Ved undersøgelse af tagfladen konstateredes, at tagrørene på denne tagflade var våde 10-12 cm ind (dvs. næsten ind til syningerne), og at rørene smuldrede ved undersøgelsen. De møre/rådne rør var begroet med skimmellignende svamp.
B.F. fandt det ikke muligt at reparere taget, da lagtykkelsen af 'friske' rør, er så lille, at det ikke kan danne underlag for reparation. Ligeledes fremføres, at tagets tilstand er den samme over hele tagfladen.

Forholdet er anmeldt til Dansk Boligforsikring, idet vi finder, at det ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, der beskriver slitage og ikke den kvalitative ændring af stråtagets materiale i form af hensmuldren eller råd, som er konstateret af tækkemanden.

19. juli 2007 er foretaget besigtigelse ved sagkyndig H.A. på foranledning af Dansk Boligforsikring. Til stede var desuden tækkemand B.F. og undertegnede. Der blev fra Forsikringsselskabets sagkyndige under besigtigelsen ikke udtrykt tvivl om tækkemandens vurdering. Ved besigtigelsen er tagets indvendige side ikke undersøgt, idet det ikke umiddelbart er tilgængeligt pga. isolering og dampspærre. Det er derfor ikke muligt at udtale sig om (som Dansk Boligforsikring gør), hvorvidt der er eller ikke er skader på tagets indvendige side. Det anføres, at de yderste 10-15 cm af rørene er våde og møre, mens de inderste 12-15 cm vurderes med intakte rør. Tagdækningens samlede tykkelse er op mod 30 cm, hvilket ikke i sig selv indikerer større slitage.

Forholdet er anmærket K2 (alvorlig skade) og ikke K3 (kritisk skade), som vi mener er den korrekte karakteristik. Forskellen på disse 2 karakteristikker er, at det om K3 anføres 'Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele', hvilket helt klart er tilfældet for vores stråtag, som tagtækkeren mener, bør skiftes snarest, idet der er risiko for fugtgennemtrængen med følgeskader for tagkonstruktionen og interiøret på 1. sal.
Efter vores opfattelse er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, dels pga. at der er nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, dels pga. at der er tale om råd og ikke om slitage.

Det anføres af Dansk Boligforsikring, at 'en reparation af partielle overfladeskader vil være mulig'. Denne vurdering er i overensstemmelse med H.A.s rapport, hvilket giver anledning til vores undren, idet han havde anmodet tækkemand B.F. om at være med ved besigtigelsen (hvilket vi tolker som erkendelse af utilstrækkelig fagkundskab på dette specielle område), og tækkemanden har på ingen måde givet udtryk for, at stedvis reparation er mulig tværtimod har han fremført, at reparation **ikke** er mulig med henvisning til tækkelaugets holdninger og anbefalinger.
Efter vores kendskab er der eksplicit ikke udtrykt mistillid til tækkemandens ekspertise fra hverken Dansk Boligforsikring eller H.A.

Der er ikke taget stilling til den nærmere karakter af nedbrydningen af taget eller hvilken type af mos begroningen udgør.

Vedr. H.A.s rapport: det bemærkes, at der ikke er anført navn eller underskrift på rapporten, der kun er mærket 'Bilag'. Der er således ikke klar dokumentation for, hvorfra rapporten stammer.

Jeg har udbedt mig B.F.s kommentarer til rapporten og vurdering heraf, hvilket vil blive fremsendt separat senere."

Tækkemand B.F. anførte i udateret skrivelse:

> "I henhold til besigtigelse af overstående ejendom, den 19. juli 2007, har jeg nogle indsigelser i forhold til H.A.s skriftlige vurdering af taget.
>
> H.A. skriver, at 'reparation af partielle overfladeskader på taget vil være mulig'. Ved besigtigelsen konstaterede jeg, at tagsiden er våd og porøs 10-15 cm ind. Tagsiden er ligeledes angrebet af svamp og skimmel. Det vil ikke være muligt og hensigtsmæssigt at foretage partiel reparation af taget. Min vurdering er, at tagsiden bør skiftes hurtigst muligt."

Selskabet har ved skrivelse af 21/9 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække en omtækning af taget på østsiden, da der et efter selskabets opfattelse ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.
>
> Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede taget efter flere regnvejrsdage. Der er indvendigt ikke konstateret utætheder, hvilket klager da heller ikke har gjort gældende. Klager oplyste til besigtigelseskonsulenten, at der i forbindelse med indretningen istandsættelsen ikke var registreret fugtgennemtrængning på tagundersiden eller skråvæggene.
>
> Besigtigelseskonsulenten vurderer den østvendte tagflade til at være ca. 20 år gammel. Dette korresponderer meget godt med klagers oplysning i klagen om at tidligere ejer har oplyst tagets alder til ca. 20 år for den nordlige del af den østvendte tagflade og ca. 10-12 år for den sydlige del af den østvendte tagflade.
>
> Under besigtigelsen kunne det konstateres, at tagrørene var våde 10-12 cm ned i rørtaget, og at rørene i det fugtige lag var møre/rådne og at der stedvis kunne konstateres skimmel/svampeangreb. To til tre steder på tagfladen er der umiddelbart behov for overfladebehandling.
>
> Af den samlede tagtykkelse vurderede besigtigelseskonsulenten den underste del på 12-15 cm's tykkelse til stadig at være intakt.
>
> Besigtigelseskonsulenten vurderer, at en overfladereparation er mulig.
> ...
> Klager har i anmeldelsen gjort gældende, at taget på den østvendte side skulle have været anmærket med en K3, og at ejerskifteforsikringen derfor skal dække en udskiftning af taget, da forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Det er selskabet ikke enig i.
>
> Både skader anmærket med K2 og skader anmærket med K3 er alvorlige skader, der skal udbedres. Begge skader medfører at bygningens eller bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Forskellen på K2 og K3 skaden er om dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele. K2 skader vil - med tiden - blive til K3 skader hvis de ikke udbedres.
>
> Det er vores opfattelse at stråtagets østvendte side er korrekt beskrevet. Udover at give det karakteren K2, er der i noten beskrevet at der på denne side må forventes øget vedligeholdelse på denne side.

Tilstandsrapporten blev udfærdiget i juli 2006. Den beskikkede bygningssagkyndige har ikke kunne konstatere følgeskader eller risiko for følgeskader på andre bygningsdele som følge af tagets stand. Karakteren K2 er derfor korrekt.

Selv under selskabets besigtigelse i juli 2007, dvs. et år efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten kunne der ikke konstateres utætheder som følge af tagets stand. Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger et forhold der falder på indenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde. Klager har ikke sandsynliggjort at der er sket skader eller er risiko for skader som følge tagets stand, der skulle have medført at karakteren skulle have været en K3 og ikke en K2. Det er klart, at hvis klager ikke udbedrer taget, ved reparation eller ved delvist udskiftning, vil utætheder med tiden opstå. Der er dog intet der tyder på at dette er nært foreliggende, heller ikke her over 1 år efter overtagelsen. Som det fremgår af besigtigelsesrapporten vurderer selskabets konsulent, at de nederste 12-15 cm af stråtaget er intakt.

Stråtaget er ca. 20 år gammelt. Stråtage - ligesom alle andre tage - slides med alderen. Da rørene er et organisk materiale vil et stråtag med tiden blive nedbrudt i overfladen, mosbelagt og også svampe- og rådskadede pga. varig fugtpåvirkning.

Det afgørende i denne sag er imidlertid, at taget ikke er utæt og at der er 12-15 cm intakt tag (den nederste del) under de 10-12 cm våde og nedbrudte strå. Vores besigtigelseskonsulent beskriver at der 2-3 steder er umiddelbart behov for overfladereparation. Han vurderer, at det er muligt at foretage en sådan overfladereparation og at en sådan løsning vil holde i 2-4 år.

Klager har heroverfor anført, at det ikke er muligt at overfladereparere. Han har til brug for sagen indhentet en udtalelse fra B... Tæk ApS, der udtaler at det 'ikke vil være muligt og hensigtsmæssigt at foretage partiel reparation af taget' men at tagsiden bør udskiftes.

Det er Dansk Boligforsikring A/S ikke enig heri, og vi henviser til besigtigelseskonsulents oplysninger. Når en tækkemand anbefaler en udskiftning er det nok fordi han ikke synes, at pengene til en reparation - der kun holder i kort tid - er gode penge for en husejer at bruge. Det er et fornuftigt nok råd til en husejer, men ikke ensbetydende med at reparationen ikke kan udføres.

Uanset om husejeren vælger at foretage en reparation eller en udskiftning af tagfladen henhører det under den almindelige vedligeholdelse af taget og er ikke noget ejerskifteforsikringen dækker. Taget er ikke utæt og klager har ikke sandsynliggjort at det er eller vil blive i nærmeste fremtid. Klager har heller ikke sandsynliggjort, at en evt. fremtidig utæthed ligger udover hvad der kan forventes af et 20-årigt stråtag."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 9/10 2007 til nævnet:

"1. Den aktuelle tagflade, der betegnes som den østvendte vender ikke stik øst - nærmest ØNØ.
2. Det er afgørende for skadens karakter - og hermed også med henblik på angivelse af karakteren K2 eller K3 - at det ikke, som anført af DB drejer sig om en aldersbetinget slitage, *men* om en kvalitativ ændring af taget i form af råd, der har bevirket, at de yderste 10- 15 cm af taget er mørt og smuldrende.
   Dette er en selvforstærkende proces, idet de møre og sammenfaldne rør ikke ventileres, som normalt i et sundt stråtag, hvorfor taget ikke udtørrer i tørre perioder. De fagfolk, jeg i denne forbindelse har talt med, angiver, at det normalt kun er de yderste 1-2 cm, der er fugtige i regnfulde perioder.

Det anføres af DB, at stråtag med alderen nedbrydes, men 'også svampe- og rådskadede pga. varig fugtpåvirkning'. Dette er der efter min og de adspurgte tækkemænds mening ikke belæg for.

3. DB angiver, at besigtigelseskonsulenten er af den opfattelse, at partiel overfladereparation er mulig. I forbindelse med aktuelle sag har jeg været i kontakt med i alt 4 tækkemænd, der samstemmende giver udtryk for, at reparation ikke er mulig, selv om de nederste 10- 15 cm måtte at være intakt, idet man på det niveau (10-15 cm fra lægterne) er ved eller nær ved syningerne.
   Det kan undre, at besigtigelseskonsulenten udtaler sig, som han gør, idet han ved besigtigelsen gav udtryk for, at han ikke var specielt sagkyndig vedr. stråtag - et forhold der også var tydeliggjort af, at han havde anmodet tækkemand B.F. at være med ved besigtigelsen. Det skal bemærkes, at konsulenten under besigtigelsen ikke, hverken over for mig eller tækkemanden, gav udtryk for tvivl vedr. sidstnævntes vurdering.
4. Det anføres, at den pågældende tagflade må antages at have en holdbarhed på ca. 25 år. Iflg. Søren Vadstrup: Huse med Sjæl, Gyldendal 2004, side 236 er levetiden for en sydvendt tagflade 20-30 år, mens den for en nordvendt flade er 40-50 år.
   I forbindelse med overvejelser vedr. tagets levetid argumenterer DB for, at der ved evt. erstatning skal fradrages 80 % i dækningen.
   Antager man i henhold til Søren Vadstrup, at den ØNØ-vendte tagflade under normale omstændigheder ville have en levetid på 40 år, vil fradraget efter min opfattelse maximalt blive på 50 % for den nordlige del (som er ca. 20 år gammel) og 25 % for den sydlige del (som er 10-12 år gammel).
   Det bemærkes i øvrigt at tagbelægningens tykkelse på den aktuelle tagflade er 25-30 cm, hvilket ikke tyder på fremskreden simpel slitage, og lang restlevetid kunne forventes, såfremt der ikke havde været råd i taget.

5. Det anføres, at taget ikke er tæt. Det ved vi ikke sikkert, idet undersiden af taget ikke er undersøgt.
   Det anføres endvidere, at 'Taget ikke er utæt og klager har ikke sandsynliggjort at det er eller vil blive det i nærmeste fremtid'. Dette er jeg ikke enig i, idet jeg betragter tagets truende definitive svigt for sandsynliggjort af de involverede tækkemænds, udtalelser. Vi er blevet rådet til at skifte taget snarest for at undgå utæthed og beskadigelse af den øvrige bygningskonstruktion, hvilket jo er det karakteristiske for en K3-skade.
6. Vedr. råd, svampeangreb og skimmelsvamp i stråtag kan jeg forstå på de fagfolk, jeg har rådført mig med, at det er et fænomen, de har set før. Jeg har derimod ikke kunnet finde oplysning om mere systematiske iagttagelser desangående, og der er ikke oplysning om mosbegroning og/eller råd og svampeangreb i Rådvadcentrets rapport 'Stråtage Før og Nu' fra 2003.
7. DB anfører på næstsidste side i sit brev, at 'Desuden er det vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke var til stede på overtagelsen, men hører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Dette forekommer helt uforståeligt, idet det jo netop er bemærkningen i tilstandsrapporten vedr. 'slitage' med angivelse af karakteren K2, der har henledt opmærksomheden på forholdet. At det så har vist sig at være langt værre end slitage - så galt, at skaden efter vores opfattelse skal karakteriseres som K3 - begrunder eller medfører ikke nogen formodning om, at forholdet ikke skulle have været til stede ved overtagelsen 1. oktober 2006."

Selskabet indhentede herefter udtalelse fra endnu en tækkemand H.J.Z. fra S., der besigtigede stråtaget den 5/11 2007 og som følge heraf anførte i skrivelse af 9/11 2007 til selskabet:

"Huset ligger umiddelbart i kanten af en træbevoksning, og neden for en skråning på husets østvendte side. På husets vestside er terrænet åbent og plant.

Vestsiden af taget er nyest, ca. 3 - 5 år gammelt. Her er ingen bevoksning af mos, lav eller alger på taget.

Østsiden vender ind mod en skråning og er delvist overhængt af træer. Der er en væsentlig begroning på hele tagsiden, mest lav, men mos er også ved at etablere sig. Denne begroning er med til at holde taget vådt i længere perioder, og bevirker derfor nedbrydning i et tykkere strålag end normalt.

Siden er tækket ad to omgange. 2/3 af tagsiden A (sydligst) er nyest og 1/3 af tagsiden B (nordligst) er ældst. Det er mig oplyst, at alder på tækningen er henholdsvis 12-14 år og over 20 år. Dette stemmer overens med min vurdering. På hele den østlige tagflade er det yderste strålag (6-10 cm) mørnet og porøst og under nedbrydning pga. fugtigt miljø. På stykket A er der en mindre skade i overfladen, sikkert forårsaget af fugle. I samlingen mellem A og B er der en dybere skade, men på et mindre område.

På stykket A er der målt en tagtykkelse på 35 cm og et slidlag på 19 cm, på stykket B er der målt en tagtykkelse på 30 cm og et slidlag på 16 cm. På begge tagstykker er dette mål taget ca. 2 m over tagskægget. Under det øverste porøse strålag (6-10 cm) er der konstateret gult og normalt strå.

Det er mig oplyst, at der ikke er nogen utæthed i taget med vandindtrængen i huset til følge. Ud fra min besigtigelse af huset og taget udefra, stemmer dette overens med min vurdering.

Tagets tilstand er forståelig og forventelig ud fra husets placering tæt på træer og skrænt.

Normallevetiden for et stråtag er mellem 25 og 35 år.

Den østlige tagside vil givetvis vinde levetid ved reparation og vedligehold, i form af at bortskære det yderste porøse strålag. Ud fra målingen af tagtykkelse og slidlag vil det stadig være muligt at komme ned til tørt strå og alligevel beholde et slidlag. Partielt kan det være nødvendigt at reparere med nyt strå. Selvom ingenting blev foretaget, er det ikke usandsynligt at tagsiden kunne nå ind i normalområdet for et stråtags levetid, ud en at blive utæt."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/11 2007 til nævnet:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klager har fået, det han har købt nemlig et stråtag der er alderstidssvarende og som på grund af beliggenheden tæt på skovbryn kan kræve øget vedligeholdelse. En evt. reparation henhører under den almindelige vedligeholdelse af taget.

Finder Nævnet at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, er det selskabets opfattelse, at det alene er en reparation af taget som anført af S., der er nødvendig, ikke en fuld udskiftning af tagfladen."

Klageren anmodede herefter S. om at foretage endnu en vurdering af stråtaget, hvorefter tækkemand E.B. i skrivelse af 9/12 2007 anførte:

"Østsiden er tydeligt angrebet af cellulosenedbrydende svampe.: Målinger foretaget på den nederste 3.-del af taget viser et porøst strålag der på højre side af frontispice nar ind til binding. ... Til venstre for frontispice ca. 1-2 cm fra binding. ... Afskæring af det porøse strålag vil blotlægge bindinger hvorfor dette ikke er muligt. Forsøg på at trække frisk strå frem kan ikke lade sig gøre, da stråene har mistet deres styrke og knækker. Derfor er det ikke muligt

at foretage en tilfredsstillende reparation i dette område. Nedbrydningen er atypisk da vi forventer en levetid på 30-50 år. Et stråtag er pr. definition tjenlig til udskiftning når bindinger bliver synlige Der er ingen evidensbaseret viden om hvorfor nogle stråtage nedbrydes hurtigere end forventet. ...
Udskiftning af taget anbefales."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 21/12 2007 til nævnet:

"E.B.s vurdering er helt i tråd med B.F.s: at reparation ikke er mulig og at taget bør udskiftes.

Det anføres, at taget er angrebet af cellulosenedbrydende svampe (datablad fra Teknologisk Institut vedlagt). Nedbrydningen strækker sig på store områder (overalt?) ind til bindingerne, og med en så omfattende nedbrydning, anser man taget for udtjent.

Endvidere anføres, at nedbrydningen er atypisk, idet der forventes en levetid på 30-50 år.

E.B.s vurdering er altså ikke, at tagets tilstand er alderssvarende, men at taget er nedbrudt pga. usædvanlige forhold, nemlig cellulosenedbrydende svampe. Der er således tale om et forhold, der ikke er benævnt i tilstandsrapporten, der blot beskriver øget slitage og karakteriserer det som 'K2'."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/1 2008 til nævnet:

"Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at det anmeldte forhold ikke bør dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager har fremlagt en udtalelse fra E.B.., S. Tækkefirma. Både vores besigtigelseskonsulent H.J.Z., og jeg selv har talt med E.B. i telefonen. E.B. uddyber sin skriftlige udtalelse med at oplyse, at han mener, det er svært at overfladereparere de nederste 1.5 til 2 meter af taget (fra tagskægget), men at det nok at muligt højere oppe. Selvom det er muligt at overfladereparere et stykke op og kombinere med en udskiftning længere nede, kan det efter hans opfattelse ikke svare sig, så er det bedre, at udskifte hele fladen hele vejen op. Som tidligere anført, er det muligt at en håndværker råder en husejer til at foretage udskiftning i stedet for reparation, ud fra princippet om, ikke at bruge penge på fortsatte reparationer, men i stedet at bruge lidt flere penge på udskiftning og så opnå fuld levetid igen.

Forespurgt oplyser han, at han ikke kan forklare nedbruddet af stråtagets overflade. Der er ikke noget galt med tækningen. Der er heller ikke tækket med meget koniske rør, hvilket kan medføre et 'forkert' fald på taget. Han oplyser, at han fastholder, at taget er 'atypisk' fordi han mener nedbruddet er større end det burde være for tagets alder. Faktorer der kan spille ind kan være tagets beliggenhed tæt på træer og det fugtige klima, vi oplever i nyere tid. Men ellers har han ikke nogen forklaring på nedbruddet.

Selskabets besigtigelseskonsulent oplyser, at han også har talt med E.B. og at han mener dennes udtalelse om, at taget er 'atypisk' er forkert. Han fastholder, at taget er aldersvarende.

H.J.Z. fastholder også, at taget kan overfladerepareres. Han vil gerne foretage reparationen for vores kunde, når sagen her er afsluttet, hvis klager på det tidspunkt ønsker taget repareret. Det har han meddelt vores kunde telefonisk i går.

Mht. E.B. oplysninger om at taget er angrebet af 'cellulosenedbrydende svampe' oplyser han, at dette er et område som tækkelaugene i Danmark har haft nogen fokus på i den s

eneste tid, ligesom anden erfaringsudveksling, som kan bidrage til forståelse for tækkefaget og forbedring af tage af strå. Han oplyser, at alle stråtag med tiden vil blive rådne og i mange tilfælde kan der også spores svampe i ældre tage. Dette er en helt naturlig konsekvens af at taget består af et organisk materiale, der over en lang periode udsættes for vand. Nedbrydningen sker ovenfra og vil med tiden blive dybere og dybere ned i taget tykkelse. Pga. nedbrydningen vil taget også med tiden 'falde sammen' og blive tyndere.

Det afgørende i denne sag er, at taget ikke er utæt. Klager har ikke sandsynliggjort, at der er risiko for at taget vil blive utæt tidligere end det 'normalt' kan forventes af et stråtag af denne alder, der ligger tæt på træer og skovbryn."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres respektive påstande.

Nævnet har modtaget billeder af det omhandlende stråtag til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, 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.
...
4. Undtagelser fra dækning

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på stråtagets østside ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af tagets alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand