816/09

Den 30. marts 2009 blev i sag nr. 74.454:

xxxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til en udskiftning af ejendommens stråtag.

Selskabet har ydet dækning til en udbedring af vandgennemtrængning i hjørnet mod nordvest. Selskabet har afvist at yde dækning til en fuldstændig omtækning af taget med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at stråtagets stand udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1902, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 11/8 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/4 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Nogle skader på tagfladen mod øst (på ældre stråtag)

2. 74.454

K3 Begyndende åbning og skred i rygning, især syd for skorsten

…"

Det fremgår af sagen, at klageren i skadeanmeldelse af 21/1 2007 til selskabet anførte:

"Ved indflytning medio august 2006, konstaterede jeg vandskade i ejendommens etageadskillelsens nordvestlige hjørne. Henvisning til vedlagte brev af 17 september 2006 til min advokat F.C., i hvilket jeg redegøre for det videre forløb.

Efter samtale med en medarbejder hos Top Danmark, valgte jeg, som det fremgår heraf, at drage F.K.T. til ansvar for skaden, idet denne ikke havde rapporteret skaden i tilstandsrapporten.

F.K.T. kom efterfølgende ud og besigtigede skaden, dog uden at kunne fastsætte årsagen til skaden, idet der ikke var adgang til skunk. Han valgte, at anmode en ekspert kollega, F.R.L., som angiveligt ifølge T. er medlem af ankenævnte for Huseftersyn om, en 'second opinion'. Denne kunne heller ikke stadfæste årsagen, men han pålagde mig hurtigst muligt, at finde en tømrer, som kunne åbne adgang til skunken, idet der var høj fugtighed og begyndende skimmel på fodpanelerne.

Da jeg ikke kender nogen tømrer bad jeg, T. om, at være behjælpelig. Nogen tid senere kom T. med en tømrer, C.A., som ved en destruktiv handling lavede en åbning til skunken. Jeg henviser i den forbindelse, til brev af 8 december 2006. til advokat F.C., i hvilket T. afviser ethvert ansvar i sagen. Se Bilag.

Forud for disse inspektioner har jeg haft tilkaldt en tækkemand (medlem af foreningen Stråtag) som undersøgte taget, hvilket han fandt i orden idet stråene ikke var våde på undersiden, og derfor ikke var årsag til skaden.

Da en sag for ankenævnet kan være både lang og besværlig, har jeg i samråd med min advokat besluttet, forløbeligt ikke at tage stilling til evt. ankesag, og i stedet anmelde skaden til husforsikring/ejerskifte forsikring.

Jeg vil dog understrege, som nævnt i brev af 28 september 2006 fra min advokat, at sælger har besvaret punkterne i tilstandsrapportens spørgeskema punkt 5 imod bedre vidende, idet der klart tidligere har været foretaget indgreb.

I den forløbende tid har jeg jævnligt holdt øje med skaden. Det er min subjektive opfattelse, at årsagen til det indtrængende vand, helt eller delvis skyldes af voldsomme vindstød samtidig med kraftig nedbør. Jeg bygger denne antagelse på, at vandet trænger ind i nordlige hjørne når vinden står i vest/vest-nordvest, og i den sydlige facade når vinden står i syd hvilke vindretninger er de fremherskende på stedet. Det kan dog ikke være rigtigt, at det alene skal skyldes vind og vejr! Der MÅ også være tale om en ren teknisk bygningsfejl. Det indtrængende vand i omtalte skade har ligeledes medført vandgennemtrængning til den underliggende stue. Ligeledes har der ved kraftig storm været vandgennemtrængning over vinduer og yderdøre døre i den sydlige facade."

Skadekonsulent R.L.C. besigtigede ejendommen den 13/2 2007 og anførte som følge heraf i skadekonsulentrapport af 30/4 2007:

"**Anmeldte skader**
1. skade Vandskade i skunkvæg, lofter og gulve

Skader anmeldt ved besøget
1. skade Vandskade på sydgavl

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade vandskade på skunkvæg og gulv på 1.sal og lofter og gulv i underliggende stue. Det har ikke været muligt at konstatere årsagen til vandgennemgangen, men der er rettet mistanke til stråtagets udhæng ved nordgavl og valm. Her har strå bagfald og ved kraftig vind og regn, er der mulighed for at vand trænger ind. Der er endvidere ikke underhæng i denne side af taget.
2. skade Vandindtrængen over vinduer og døre i gavl mod syd.

…"

Tækkemand P.H. fra A.H. & Søn ApS anførte i skrivelse af 29/5 2007 til klageren:

"Jeg er af ejer, blevet opfordret til at vurdere konsekvenserne af den anmeldte skade, som det viser sig, er meget mere omfattende end tidligere antaget.

Der er ikke kun tale om vandskade i det nordvestlige hjørne, med indtrækkende vand og følgende vandskade i underetagen, men om generel fejlkonstruktion i såvel gavle som i hele facaden. Rørene (stråene) ligger for meget ned (vandret) ,så der forekommer vandgennemtrængning som ikke kan løbe fra.

Ligeledes er kvisten fejlkonstrueret . Den skal efter forskriften være hævet 10 - 25 cm over lægter.

Min vurdering er, at alle 110m^2 skal erstattes, for at der kan etableres en professionel og holdbar løsning.

PRIS KR INC MOMS 195.000,00."

Selskabet anførte i skrivelse af 4/3 2008 til klageren:

"Jeg var ude hos dig den 07.09.2007, hvor vi sammen med din tagtækker P.H. så på dit stråtag.

Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå det fremlagte materiale og haft kontakt til sælger for oplysning om hvem der har oplagt det nye stråtag. Jeg har ligeledes drøftet sagen med vort hovedkontor.

Hvem har oplagt stråtaget

Jeg har fået oplyst at det nye stråtag er udført af K.M.N., Rødby. Dette skulle være udført i forbindelse med en stormskade december 1999.

Jeg har bedt ham om at foretage en besigtigelse af taget og jeg har forstået at han har set på taget, men mener ikke der er noget galt med det udførte arbejde.

Konstateret forhold ved min besigtigelse

Ved min besigtigelse kunne det konstateres at kvisten mod vejen var trukket så langt tilbage at afvanding er vanskelig, da mussetrappe og strå stort set har bagfald, hvorfor der er risiko for indtrængen af slagregn. Der er ikke konstateret vandskade i dette område.
Det kunne endvidere konstateres at taget's øvrige tækning er lagt med ringe fald på stråene samt der er opkant ved tagudhæng, hvilket gør at afvanding af taget ikke sker med tilstrækkelig hastighed og derfor giver risiko for vandgennemgang ved slagregn. Der er ikke konstateret skader i forbindelse med dette.

Endvidere kunne det konstateres at afskæring af tagskæg er udført med en vinkel på 100 grader. Dette gør at vandet ikke kan løbe fra udhænget med tilstrækkelig hastighed og derfor opfugtes og på længere sigt rådner. Der er ikke skader på nuværende tidspunkt.

Dækket skade

Skaden på din gavl mod nordvest er således dækket af forsikringen og det er vandskaden ligeledes. Årsagen til denne skade skyldes for ringe fald på strå, hvorfor slagregn trænger ind og har forvoldt vandskade på lofter og gulve.
…"

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 20/5 2008 til selskabet:

"Som bekendt har min klient imidlertid haft teknisk bistand fra 'Tækkemanden', A.H. & Søn ApS v/tagdækker P.H. til gennemgang af hele tagkonstruktionen.

Tagdækker P.H. har i forbindelse hermed konstateret, at der ikke alene er tale om skade i det nordvestlige hjørne af taget, men at der foreligger en generel fejlkonstruktion i såvel gavle som hele facaden. Dette er ligeledes anført af Dem i Deres brev til min klient af 4. marts d.å., hvor der repareres til de forhold med tagkonstruktionen, der blev konstateret ved Deres tagdækker P.H's gennemgang af stråtaget på ejendommen den 7. september 2007.

Det fremgår heraf,

at 'kvisten mod vejen var trukket så langt tilbage, at afvanding er vanskelig, da musetrappe og strå stort set har bagfald, hvorfor der er risiko for indtrængen af slagregn'

at 'det kunne end endvidere konstateres, at tagets øvrige tækning er lagt med ringe fald på stråene samt, at der er opkant ved tagudhæng, hvilket gør, at afvanding af taget ikke sker med tilstrækkelig hastighed og derfor giver risiko for vandgennemgang ved slagregn",

at 'endvidere kunne det konstateres, at afskæring af tagskæg er udført med en vinkel på 100 grader. Dette gør, at vandet ikke kan løbe fra udhænget med tilstrækkelig hastighed og derfor opfugtes og på længere sigt rådner".

Uagtet de anførte forhold ikke har medført skader på nuværende tidspunkt, må det efter min opfattelse lægges til grund, at der er nærliggende risiko for skader inden for overskuelig fremtid, og at forholdet derfor er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring.

Jeg anmoder venligst om Deres bemærkninger til ovenstående snarest og inden 8 dage."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 2/6 2008 til klagerens advokat:

"**Forsikringen dækker**
Idet jeg henviser til vilkårenes punkt 4, hvor det fremgår at der skal være tale om en skade eller nærliggende risiko, når der ud fra en byggeteknisk vurdering og en erfaringmæssig vurdering, vil opstå en skade.

Der er på nuværende tidspunkt ikke konstateret skader ud over det der er annerkendt. Taget er oplagt i forbindelse med en stormskade i 1999. Hvis der på nuværende tidspunkt ikke er sket skade, vurdere jeg at der ikke er nærliggende risiko for at der vil opstå skader.

Hvad siger byggelovgivningen

Gældende bygningsreglement 1995.Det fremgår at tage skal have en sådan hældning at regn og smeltevand fra sne, på forsvarlig måde kan løbe af. Dette er opfyldt til rigelighed, idet huset's tag har en hældning på ca. 45 grader.

Yderligere dækning

På baggrund af ovennævnte, kan vi ikke tilbyde yderligere dækning, end den tilbudte.
…"

Klagerens advokat indbragte ved skrivelse af 18/6 2008 en sag mod den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, for Ankenævnet for Huseftersyn.

Selskabets skadekonsulent afholdt den 23/9 2008 et møde med klagerens advokat og tækkemand T.S. Af mødereferat fremgår:

"Inden mødet havde undertegnede bedt C.A. om at udføre 2 skunklemme i facaden mod vej. Skunklemmene var imidlertid udført i facaden mod gården.
Eksisterende skunklem mod vej blev åbnet for nærmere eftersyn af tagets generelle stand på undersiden. Dette på baggrund af T.S's bemærkning i hans rapport , hvor han skriver at der er indtrængen vand og dette har medført råd i tømmerkonstruktionen.
Der kunne ikke konstateres indtrængen af vand og der var ingen nedbrydninger i tømmerkonstruktionen eller lægter. Der blev målt en fugtighed på 14% rf i tømmerkonstruktionerne, hvilket er helt normalt. Lægteafstand kunne ligeledes måles til 30 cm fra overkant til overkant. Dette er ligeledes som forskrevet. Vejrlig: nordøst og regn.

Jeg har efterfølgende gennemgået vejledningen for tækning af stråtage. Min vurdering af det udførte tækkearbejde og det der fremgår i vejledningen ikke giver anledning til bekymring om tagets levetid, tæthed mod vandgennemgang.

På baggrund af dette vil jeg fastholde at der ikke er nærliggende risiko for skader."

Tækkemand T.S. anførte i skrivelse til klageren:

"Jeg er af ejer blevet opfordret til at vurdere konsekvenserne af den anmeldte skade, der er langt mere omfattende end først antaget.

Der er ikke kun tale om vandskade i det nordvestlige hjørne med indtrængende vand og efterfølgende vandskade i underetagen.

Der er en generel fejlkonstruktion i gavlene, anlæggelse af kviste samt hele facaden.

Det nordvestlige hjørne:

- Tækkerørene er lagt forkert. Der skal være en vis hældning, så vandet kan løbe fra taget. Rørene er lagt dels vandret, dels med bagfald, så vandet i stedet for at løbe væk fra taget bliver liggende. Det betyder at vandet har sevet ned i rørene medførende råd i såvel tækkerør som underliggende tømmerkonstruktion. Dette har medført indtrængning af vand i selve underetagen. og dermed vandskade.

Det sydøstlige hjørne:

- Samme problemstilling gør sig gældende her. Der er kraftigt råd i tækkerørene og det er essentiel at en nytækning påbegyndes snarest, hvis tømmerkonstruktionen skal reddes.

Kvist på sydvestlige facade:

- Kvisten er fejlkonstrueret. Efter forskrifterne skal en kvist være hævet 10-25 cm. Over lægterne. Det er denne kvist ikke Den er monteret direkte på lægterne medførende bagfald af tækkerør. Dette muliggør som før nævnt indtrængning af vand. På dette tidspunkt er tækkerørene i en fremskridende tilstand af råd. Det er derfor nødvendigt hurtigst muligt at nyopføre kvisten efter forskrifterne hvis den underliggende tømmerkonstruktion skal reddes

Rygning:

- Rygningen er udført som en tysk spidsrygning (holsteinsrygning). Levetiden for en sådan rygning er normalt ca.15-20 år. Denne rygning er dog konstrueret forkert. Den er ikke tætnet ordentlig i toppen, hvilket har medført indsivning af vand. Tækkerørene er i rygningen i en fremskridende grad af råd. Det er derfor vigtigt for den underliggende tagkonstruktion at der hurtigst muligt etableres en ny rygning.

Konklusion:

Det er tale om en generel fejlkonstruktion af taget. Dette har medført råd og vandindtrængning i det nordøstlige hjørne, råd i det sydvestlige hjørne, råd omkring kvisten samt i rygningen.

Det er ikke muligt at reparere disse områder separat. Det er nødvendigt at udskifte hele sydvestfacaden, begge gavle, nyetablere kvisten samt nyopføre rygningen.

Det er vigtigt for den underliggende tømmerkonstruktion at dette påbegyndes **snarest muligt,** da det nedsivende vand vil medføre råd i træet på meget kort sigt, samt medføre nedsivning af vand til underetagen med vandskader til følge."

Som følge af behandlingen af sagen i Ankenævnet for Huseftersyn besigtigede skønsmand den 30/10 2008 ejendommen og anførte som følge heraf i en skønserklæring:

"

Oversigt over klagepunkter:	1. Stråtaget er utæt. Tagbelægningen er oplagt forkert, flere steder med forkert fald på tagrørene.
Klagers påstand:	Den Udv. Ejerskifteforsikringen har anerkendt skaden over nordgavlen, men ikke andre fejl/mangler ved tagdækningen. KK har anmeldt afgørelsen til Forsikringsankenævnet. Henholder sig i øvrigt til tækkemand P.H's notat vedrørende fejl ved tagdækningen.
…	
Ad1. Stråtaget er utæt. Tagbelægningen er oplagt forkert, flere steder med forkert fald på tagrørene.	Ældre bindingsværkshus med stråtag. Stråtaget mod vest og over begge gavle er nyere fra 2000 efter stormen i december 1999. Tagfladen mod øst er en del ældre. Det kan konstateres, at over hushjørnet mod nordvest, har der været vandindtrængning gennem stråtaget. Taget over dette sted er nu afdækket med presenning, der er sømmet fast og derfor ikke er fjernet ved gennemgangen. Vand er trængt ned i skunkrum/-væg og videre ned gennem etageadskillelsen over stueplan. Oprindelig findes ikke adgangslemme til skunkrum, men KK har efterfølgende fået monteret skunklemme flere steder, skunken er ca.60 cm høj. Der var dog oprindelig monteret en lille lem (30x30 cm) under kvisten mod vej, men den giver ikke adgang for inspektion af skunkrum, da der stort set er fyldt op med isolering. Det er ikke muligt at se, hvad der faktisk sker når der trænger vand ind, eller hvor det præcis kommer fra. Fra indvendig side er der tale om en skjult konstruktion. Udvendig kan der ikke konstateres huller eller skader der kan henføres til vandindtrængningen. Omkring skorstenen og på den sydlige del af rygningen, er tækningen dårlig og mangelfuld. Disse skader er registreret korrekt i tilstandsrapporten under 8.1 Tagbelægning, men her er ikke konstateret vandindtrængning. Under skorstenen er der opstået et nyt hul efter huseftersynet, formentlig efter en mår. Ved vindskederne over gavlene ca. midt på, kan det konstateres, at stråene ligger næsten vandret på en strækning af 1-2 m. Dog er det som om at tækkelaget over hjørnet mod sydøst består af to dele, hvor der er mere fald på stråene i det øverste lag, som så bedre leder vandet bort.
Ad 1. Konklusion	Ud over de registrerede skader ved taget, er der intet der ved en visuel gennemgang indikerer, at der er risiko for vandindtrængning. I notat udarbejdet af tækkemand P.H., er der beskrevet nogle fejl ved tækning. Han nævner at vandbrædderne under kvisten ligger med bagfald, dette er ikke korrekt, vandbrædderne har fald væk fra kvistvinduet. At vinduet står for tæt på lægterne er en skjult konstrukti-

	onsdel. Han dokumenterer ved et snit i huset, at der skulle være en pukkel over tagfoden, således at vandet ikke kan løbe frit ned over tagfladen, dette er efter min vurdering ikke rigtigt, der er ingen steder hvor denne pukkel forekommer, der er et jævnt fald på tagflader og valme. Som nævnt i notatet er det rigtigt, at ved gavlene (vindskederne) kan det registreres at stråene på en kort strækning, ca. 1-2 m ligger næsten vandret. Der findes ikke normer for tækkearbejder, men der er udgivet en tækkevejledning, hvor det må være udgivelsen fra september 1999, der er relevant for dette arbejde. Her er anført, at ved vindskeder bør man tilstræbe en vinkel på 45° for at opnå tilstrækkelig fasthed i kanten. Og ved mere end 45°, skal være opmærksom på, at der stadig er tilstrækkeligt fald på rørene. Afskæringen ved tagudhæng vurderer jeg til 90°, og ikke 100°.
…	
Ad1. Eventuelt	Der findes en tækkevejledning af 29.09.1999, som er det første forsøg på at definere, hvordan et korrekt stråtag bør være udført, citat herfra: 'Der har fra gammel tid været egnstypiske traditioner for udførelsen af tækkearbejde f.eks. tagtykkelser, udførelse af vindskeder, facon på kviste, rygningstyper og vinkel på tagkanter. De enkelte tækkemænds måde at udføre arbejdet på varierer dog også meget indenfor samme egn.' Min umiddelbare vurdering af tækkearbejdets udførelse og helhedsindtryk er, at kvaliteten ligger i den lave ende af skalaen, især når man ser på tilsvarende stråtækkede ejendomme i området.

"

Klagerens advokat har ved skrivelse af 7/8 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en omtækning af taget. Klagerens advokat har til støtte herfor anført:

> "På baggrund af de foreliggende oplysninger og udtalelser vedrørende konstruktionen af stråtaget er det min opfattelse, at der er tale om et forhold, som er omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, ikke blot for så vidt angår den konkrete vandskade men også med hensyn til den øvrige del af stråtaget, idet dette fejlagtigt er oplagt på en sådan måde, at der er tale om en svækkelse, som må betegnes som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Jeg henviser i forbindelse hermed til Ankenævnets afgørelse i sag nr. 55.824 af 28. december 2001.
> …"

Selskabet har ved skrivelse af 13/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Derfor dækker vi ikke en udskiftning 110m2 af ståtagsbelægningen**
Af vilkårene fremgår det, at:

- forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 A

- Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

- Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg henviser til vilkårenes punkt 4 B.

Vores skadekonsulent kan ikke konstatere nogen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på den anmeldte tagflade ud over den skade, som vi har anerkendt at erstatte. Vi mener ikke, at der for den øvrige del af den omstridte tagbelægning er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 4 A og B.

Vi henviser også til, at der den 23. september 2008 er udført en undersøgelse, hvor C.A. har udført to skunklemme i facaden mod gården. Eksisterende skunklem blev ved lejligheden åbnet for et nærmere eftersyn af tagets generelle tilstand på undersiden på grund af tækkemand T.S's bemærkning i hans udtalelse.

Vores kundes tækkemanden konkluderer, i sin udtalelse, at 'Det betyder at vandet har sevet ned i rørene medførende råd i såvel tækkerør som underliggende tømmerkonstruktion. Dette har medført indtrængning af vand i selve underetagen og dermed vandskade'.
Der kunne ikke konstateres indtrængning af vand, og der var ikke nedbrydninger i tømmerkonstruktionen eller lægterne. Der blev målt en fugtighed på 14% rf i tømmerkonstruktionen, hvilket er helt normalt. Lægteafstand kunne ligeledes måles til 30 cm. fra overkant til overkant. Det er ligeledes som foreskrevet. Vejrliget på dagen var nordøstlig vind og regn.

Den omstridte del af tagbelægningen er fra 1999/2000. Der har alene været en enkelt vandskade i den periode - en vandskade, som vi dækker følgerne af.

Der er altid en vis risiko for, at der kan ske en enkelt skade på en bygning af forskellige årsager. Nærliggende risiko mener vi er en risiko, der - ordlyden taget i betragtning - ligger 'nært for'.

Når vi skriver sådan her, er det fordi vi ikke umiddelbart mener, at risikoen i den konkrete sag ikke er nærliggende henset til, at der er gået 9 år siden den omstridte del af tagbelægningen blev lagt. Der er i den årrække opstået en enkelt skade, som vi har tilbudt at erstatte.

Opstår der i forsikringens løbetid alligevel nye skader med klar relation til det anmeldte forhold med stråtaget, er vi naturligvis fuldt indstillet på, at genoptage skadesagen med henblik på en revurdering.

Stråtaget har - som mange andre byggematerialer - en begrænset levetid
Jeg vedlægger et printkopi fra hjemmesiden for Foreningen Stråtag. Her kan I se, at levetiden for et stråtag er svær at fastsætte.

Stråtaget kan ligge måske kun i 20 år i nogen tilfælde. I andre tilfælde kan det ligge op til 40 år og særligt gode rør og særligt gunstige forhold kan betyde en levetid på 50 år eller mere. Det afhænger blandt andet af, om der er tale om danske rør, høsttidspunkt, høstmetode og bearbejdning og opbevaring, hvilket verdenshjørne belægningen vender mod og andre forhold.

I det konkret tilfælde, kender vi ikke rørenes 'herkomst', høst, bearbejdning, opbevaring eller andre relevante oplysninger til i en konkret vurdering af, hvilken levetid, der burde være for del omstridte del af tagbelægningen.

Tækkefirma T.L.D. oplyser, at tagfladen har lunker og buler. Tagets slidlag er 8 cm. På den baggrund er det tækkemandens vurdering, at tagfladens levetid vil være cirka 10 år.

Tagfladen har nu efterhånden eksisteret i knap 10 år. At tagfladen eksisterer yderligere 10 år er naturligt, som tækkefirmaet oplyser er forventeligt. Det giver en skønnet samlet levetid på 20 år, hvilket ikke er unormalt, når jeg læser hjemmesiden fra Foreningen Stråtag.

At en levetid kunne ønskes længere, betyder ikke at levetiden altid vil være længere. Foreningen oplyser, at 'I de senere år er der sat spørgsmålstegn ved danske rørs holdbarhed, fordi der er registreret tilfælde, hvor tagets levetid har været alt for kort.

Vores kunde kan desværre ikke med rette forvente, at der er tækket med udenlandske rør af en ganske særlig kvalitet, hvor alle forhold omkring høst, bearbejdning og opbevaring har været optimale i enhver henseende, og at han derfor har et særligt kvalificeret stråtag, hvad angår lang levetid.

Vi gør gældende, at stråtaget må vi forvente kan leve i hvert fald de cirka 20 år, som det - samlet set - allerede har levet og skønnes fortsat at kunne leve i alt. Om stråtaget lever længere kan kun tiden vise, fordi det er alene et skøn, at det måske ikke lever mere end 20 år og ikke en dokumenteret påstand.

Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode. Det betyder, at forsikringen ophører den 11. august 2016. Hvis vores kunde i årene indtil da konstaterer utætheder ved tagbelægningen, der ikke er begrundet i det almindelige og forventelige vedligehold af tagbelægningen, som vores kunde under alle omstændigheder vil have, men derimod har en direkte relation til det anmeldte forhold med tagbelægningen, beder vi om oplysning om det, så vi kan genoptage skadesagen.

At vores kunde har haft en enkelt vandskade, der berettiger til erstatning, bør ikke kvalificere til en total udskiftning af den omstridte del af tagbelægningen.

Forholdet med stråtaget giver ikke til dækning over udvidelsen
Vores kunde har tegnet en udvidet dækning. Udvidelsen omfatter blandt andet:

- Ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovskrifter. Jeg henviser til vilkårenes punkt 20A.

De tre tækkemænd - også den af vores kundes tækkemænd, der tog gruelig fejl i sin udtalelse om underliggende skade, som rent faktisk ikke var eksisterende alligevel - oplyser om fejlkonstruktion af tagbelægningen.

Vi er ikke enige i konklusionen. Vores kunde eller nogen af tækkemændene har ikke henvist til, *hvor i bygningsreglementet, der står, hvordan den omstridte del af tagbelægningen og kvisten burde have været udført i forhold til, hvordan det rent faktisk er udført.*

Vores skadekonsulent oplyser, at han - heller ikke efter at have talt med kolleger i branchen - ikke kan finde noget sted i byggelovgivningen, som støtter tækkemændenes oplysning om fejlkonstruktion.

Der er *ikke* oplyst krav i byggelovgivningen, der *ikke* er overholdt i forbindelse med udførelsen af tagbelægningen og kvisten. Vi afviser ikke, at der sagtens kan være uhensigtsmæssigheder i udførelsen. Dog er uhensigtsmæssigheder i sig selv ikke dækket under den udvidet dækning.

Hvis vores kunde over for os påviser, at vi tager fejl, fordi der rent faktisk er krav i bygningslovgivningen til netop tagbelægningen og kvisten, så der alligevel - mod vores forventning - er tale om en egentlig ulovlighed, der berettiger vores kunde til dækning over udvidelsen, er vi meget interesseret i at få oplysningen - herunder konkret hvor i bygningslovgivningen informationen står, så vi kan genoptage skadesagen på det grundlag.
…"

Selskabet anførte videre i skrivelse af 2/12 2008 til nævnet:

"Vi har gennemgået syns- og skønserklæringen fra Ankenævnet for Huseftersyn, som vores kundes advokat har sendt til jer.

Skønsmandens erklæring giver os desværre ikke grund til at ændre vores afgørelse.

Her får I vores kommentarer til brevet samt syns- og skønserklæringen.

Skønsmanden kunne ikke konstatere risiko for vandindtrængning
Når vi læser syns- og skønserklæringen, kan vi se, at skønsmanden har konstateret, at der over hushjørnet mod nordvest har været vandgennemtrængning gennem stråtaget.

Denne vandskade har vi dækket over forsikringen.

Herudover har han konstateret, at tækningen er dårlig omkring skorstenen og på den sydlige del af rygningen.

Disse skader, er beskrevet i tilstandsrapporten på side 6 under punkt 8.1:'Begyndende åbning og skred i rygning især syd for skorsten'.

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

Det er skønsmandens vurdering, at forholdet er rigtigt beskrevet i tilstandsrapporten.

Skønsmanden konkluderer herefter, at der udover de registrerede skader, ikke er noget der indikerer, at der er risiko for vandindtrængning.

Dette bekræfter vores oplysninger om, at taget ikke i sig selv indebærer en nærliggende risiko for skade ud over de forhold, som vi har dækket, eller som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi må derfor fastholde, at stråtaget ikke i sig selv er en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade, som berettiger vores kunde til et helt nyt stråtag.

Skønsmanden har ikke konstateret fejlkonstruktion
Vi kan i syns-og skønserklæringen også se, at den udtalelse, som vores kundes tækkemand P.H. har udarbejdet, beskriver nogle fejl ved taget, som *ikke* er korrekte. Allerede af den årsag bør udtalelsen ikke tillægges nogen vægt i klagesagen.

At vandbrædderne under kvisten ligger med bagfald, er *ikke* rigtigt. Skønsmanden har konstateret, at vandbrædderne har fald væk fra huset.

At der skulle være en pukkel over tagfoden, så vandet ikke kan løbe frit ned over tagfladen er heller *ikke* rigtigt. Der er efter skønsmandens oplysninger ingen steder, hvor denne pukkel forekommer, og der er jævnt fald på tagflader og valme.

Skønsmanden oplyser også, at der ikke findes normer for tækkearbejder, men at der er udgivet en tækkevejledning. I tækkevejledningen står, at der fra gammel tid har været egnstypiske traditioner for udførelsen af tækkearbejder, for eksempel tagtykkelser, udførelse af vindskeder, facon på kviste, rygningstyper og vinkel på tagkanter. De enkelte tækkemænds måde at udføre arbejdet på varierer dog også meget indenfor samme egn.

Der er derfor ikke noget i syns-og skønserklæringen, der indikerer, at stråtaget har en fejlkonstruktion.

At der nu på dette tidspunkt er trængt vand ind ved hushjørnet, er en skade, der muligvis kan henføres til en uhensigtsmæssig tækkemetode, oplyser skønsmanden.

På den måde er det skønsmandens umiddelbare vurdering af tækkearbejdets udførelse og helhedsindtryk, at kvaliteten ligger i den lave ende.

At der findes bedre løsninger på et arbejde, eller at arbejdet er uhensigtsmæssigt eller ringere udført end muligt er ikke i sig selv en skade, og betyder heller ikke, at der af den årsag er tale om en fejlkonstruktion.

Vi henviser til AK 71.336 om vinduer, som var uhensigtsmæssigt konstrueret og AK 71.330 om et gulv, som var ringe udført.

Vi mener derfor forsat ikke, at stråtaget er fejlkonstrueret. Vi må derfor fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at stråtaget i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller er ulovligt.

Vi har tidligere anerkendt at erstatte den vandskade, som er konstateret på stråtaget. Dét punkt med vandskaden er derfor i sig selv ikke genstand for uenighed mellem vores kunde og os. Uenigheden går på, at vores kunde ønsker et nyt stråtag i stedet for det eksisterende, fordi der er opstået en enkelt vandskade, og fordi arbejdet er uhensigtsmæssigt udført.

Vi kan desværre ikke dække en hel udskiftning af stråtaget, da det ikke i sig indebærer en nærliggende risiko for skade og heller ikke er ulovligt. Skønsmanden bekræfter det, som vi giver udtryk for i vores brev fra den 13. november 2008 til jer, nemlig at det er almindeligt forekommende, at der er forskel på kvalitet af materiale og arbejde ved tækkearbejder, og at her er tale om en uhensigtsmæssighed. Se hele vores brev fra den 13. november 2008."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommen til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**	**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb. **B** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i	bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
5 Hvilke skader dækkes ikke	**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldetsgørende, således at sikrede 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, herunder den fremlagte skønserklæring, finder nævnet, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at stråtagets tilstand generelt udgør en skade,

eller at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen