Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91405:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Han klager over to forhold. Forhold 1 består i, at selskabet har afvist at yde dækning for, at taghældningen er for lav, hvilket bevirker forkortet levetid for husets stråtag. Forhold 2 vedrører, at selskabet har tilbudt at udbedre manglende fald på husets badeværelsesgulve ved at sætte en metalliste op i dørtrinnene i stedet for at forhøje disse.

Den forsikrede bygning er opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2014. Tilstandsrapporten indeholder ingen anmærkninger om tagets tilstand eller badeværelsesgulvets fald. Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forventede restlevetid for bygningens tag på baggrund af tabelopslag er angivet til 10 år eller længere, og at taghældningen er 15–35 grader. Den beskikkede bygningssagkyndige har tilføjet: "Bemærk at restlevetiden for taget er mere end 10 år, dog kan man ikke regne med at mønningen (rygningen) kan holde lige så længe som tagfladerne".

Klagerens advokat har i tillæg til klageskemaet af 2/10 2017 bl.a. anført:

> "**SAGSFREMSTILLING:**
> …

Da det fortsat er klagers opfattelse, at stråtagets tilstand udgør et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade på ejendommen, indbringes sagen hermed for Ankenævnet for Forsikring med påstand om Gjensidige Forsikrings betaling af omkostningerne til udbedring af skaderne.

Manglerne ved badeværelsesgulvet
Efter [klagerens] overtagelsen af ejendommen den 1. maj 2014 fik han mistanke om at badeværelsesgulvene ikke var udført med korrekt hældning mod afløb, idet der lå vand på hele badeværelsesgulvet efter brug af brusebadet.
…
Det er klagers opfattelse, at løsningen med montering af metalskinne ikke kan accepteres, idet denne løsning både funktionsmæssigt og æstetisk forringer badeværelsernes værdi. Der henvises i øvrigt også til forsikringsbetingelserne punkt 21.3 Erstatningen beregnes som en nyværdi erstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

På den baggrund fastholdes kravet om dækning af udgifterne til det oprindelige løsningsforslag som skønsmanden fremsatte i skønserklæringen af 27. juni 2016.
…
OPGØRELSE AF PÅSTAND:

Udbedring af stråtag	kr.	625.000,00
Udbedring af manglende fald på badeværelsesgulv	kr.	30.000,00
Moms heraf	kr.	163.750,00
	kr.	818.750,00
Selvrisiko	kr.	- 5.000,00
Samlet krav	kr.	813.750,00

ANBRINGENDER:
Vedrørende taget
Det gøres overordnet gældende, at stråtagets hældning på 30 grader medfører en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der ved 'nærliggende risiko' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det gøres gældende, at skønserklæringerne dokumenterer, at stråtagets hældning erfaringsmæssigt vil medføre skade i form af vand-, råd/svampeskade.
…
Det gøres gældende, at ejendommens værdi er betydeligt nedsat som følge af stråtagets hældning.

Det gøres endvidere gældende, at der ved sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder og samme vedligeholdelsestand, skal sammenlignes med bygninger, der er opført i overensstemmelse med alment teknisk fælles eje og dermed også i overensstemmelse med de retningslinjer og vejledninger, der var gældende på opførelsestidspunktet.

Alment teknisk fælleseje

Det gøres gældende, at det tilbage til i hvert fald 1949 og muligvis længere tilbage har været alment teknisk fælleseje, at et stråtag skulle have en hældning på minimum 45 grader. Dette er dokumenteret ved fremlæggelse af Tækkevejledning 2006 (bilag 5), Tækkevejledning fra kulturstyrelsen (bilag 6). Tækkevejledning fra 1949 (bilag 7) samt Udsnit af Husbygningsteknik H. Bonnesen 1971 fra den Polytekniske Læreanstalt (bilag 11).

I Gjensidiges afvisning af dækning gives fejlagtigt det indtryk, at tækkevejledningen af 2006 ikke anviser en mindste taghældning på 45 grader. Det fremgå imidlertid netop at tækkevejledningen af 2006 at en tagflade ikke bør være under 45 grader. Det fremgår således af de to figurer på tækkevejledningens side 8 (figur 2.2.a samt figur 2.2b), at en taghældning ikke bør være under 45 grader, og at en taghældning på under 45 grader medfører risiko for fugtdannelse i tækningen, ligesom det klart fremgår, at en taghældning på 30 grader er en uhensigtsmæssig lav hældning.

Det fremgår klart og utvetydigt af skønserklæringerne udarbejdet af [skønsmand 3], at taget på [klagerens ejendom] ikke er opført i overensstemmelse med alment teknisk fælleseje.

Vedrørende badeværelserne
Det gøres gældende, at Gjensidige Forsikring er forpligtet til at dække omkostningerne til den af skønsmanden forslåede løsningsmodel a.

Skaden skal udbedres på en måde som ikke forringer værdien af badeværelserne. Løsning B er måske nok forsvarlig rent byggeteknisk, men løsningen er hverken funktionsmæssigt eller æstetisk forsvarlig.

Vedrørende rente
Det gøres gældende, at der skal betales rente fra 30 dage efter kravet blev fremsat, jf. rentelovens § 3, stk. 2. Kravet blev fremsat ved skrivelse af 9. januar 2017, hvorfor der skal beregnes rente fra den 8. februar 2017."

Selskabet har i brev af 10/1 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Vores vurdering**
Vi skal hermed fremkomme med vores vurdering af sagen opdelt i forholdet vedrørende stråtaget og forholdet vedrørende manglende fald på badeværelsesgulvene.

Ad stråtaget
…
[Det må] konkluderes, at taghældningen på stråtaget er målt til præcis 33,4 grader, og således ikke er i overensstemmelse med diverse vejledninger, som anbefaler min. 45 graders hældning. Det er også fastlagt, at jo lavere hældning jo mindre levetid, og at nedbrydningen af stråtaget er lineær ved en hældning indtil 30 grader. Videre kan konkluderes, at stråtaget er tækket helt korrekt uden fejl i materialet med gode lange tykke rør, og at der ikke er konstateret utætheder i taget eller andre skader såsom vand-, råd eller svampeforekomster som følge af taghældningen. Der er konstateret nedbrydning i slidlaget, som skyldes taghældningen på taget, men dette er en forventelig nedbrydning for et stråtag med denne pågældende taghældning og beliggenhed jf. skønserklæring fra [skønsmand 3] af 1. december 2016.

I henhold til ovenstående pkt. 18.3 i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen dækker den tegnede Ejerskifteforsikringen alene 'aktuelle" skader på bygningen eller fysiske forhold, som giver 'nærliggende risiko' for skader på bygningen.

Endvidere skal den 'aktuelle' skade eller den 'nærliggende risiko' for skade være til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.
…
Vi bestrider på ingen måde, at hældningen på stråtaget ikke lever op til god håndværksmæssig skik og strider mod diverse vejledninger, men der er ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen alene fordi et forhold ikke opfylder en anbefalet retningslinje – eller et lovkrav.
…
De mange henvisninger til manglende opfyldelse af diverse vejledninger og retningslinjer er således ikke relevante i relation til eventuel dækning over Ejerskifteforsikringen, idet der alene skal ses på, om der på overtagelsestidspunktet forelå en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til nævnets praksis herom bl.a. kendelsesnr. 59.459 og 86.007.

… Den manglende hældning i sig selv udgør således ikke et forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, idet der skal være tale om en 'aktuel skade' eller forhold, som medfører 'nærliggende risiko' for skade. …

I relation til om der på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 er konstateret *'aktuelle'* skader eller forhold, som giver *'nærliggende risiko'* for skader jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 har vi følgende kommentarer:

Af skønserklæring af 27. juni 2016 fra [skønsmand 4] anføres, at en hældning på et stråtag på 30 grader medfører øget risiko for vand, råd- og svampeskader.
…
Der er konstateret nedbrydninger – som ikke er vand-, råd- eller svampeskader – i slidlaget i stråtaget som følge af hældningen, men det er også fastlagt, at et stråtag naturligt vil nedslides/nedbrydes med alderen. Vi bemærker med henvisning til skønserklæring fra [skønsmand 2], hvori det anføres, at en hældning under 30 grader medfører reduceret holdbarhed, samt skønserklæring af 24. juni 2017 fra [skønsmand 3], hvori det anføres, at der ved hældning fra 45–30 grader sker en lineær nedbrydning og under 30 grader en eksponentiel nedbrydning. Det pågældende stråtag er ikke målt til 30 grader eller under 30 grader, men er præcist målt til 33,4 graders hældning, dvs. over 30 graders hældning. Der er således tale om en lineær og dermed forventelig nedslidning af stråtaget svarende til alderen. Da der er tale om forventelige og sædvanlige nedbrydninger for et tag af den alder og beliggenhed, jf. skønserklæring fra [skønsmand 3] af 1. december 2016 opfylder disse nedslidninger/nedbrydninger ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende stråtag med samme hældning, alder og beliggenhed.

Således må vi fastholde, at der jf. ovenstående – hverken på overtagelsestidspunktet eller på nuværende tidspunkt – er konstateret *'aktuelle'* skader på bygningen / stråtaget i form af utætheder, vand-, råd eller svampeskader som følge af tagets hældning, og at de konstaterede nedbrydningerne i slidlaget er sædvanlige og forventelige nedbrydninger for et tag med denne hældning og beliggenhed, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

I relation til om der er *'nærliggende risiko'* for skade i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 skal det igen understreges, at denne vurdering af om der er *'nærliggende risiko for skade'* skal foretages på det tidspunkt, hvor forsikringstager overtager ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

…

Når der henses til, at der på nuværende tidspunkt – 4 år efter overtagelsen og 10 år efter opførelsestidspunktet – ikke er sket aktuelle skader på taget som følge af den oprindelige lave taghældning, må vi fastholde, at der på overtagelsestidspunktet heller ikke har været nærliggende risiko for skade på bygningen som følge af stråtagets hældning.

Af bekendtgørelsen for beskikkede bygningssagkyndige og Håndbogen for bygningssagkyndige fremgår, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skal oplyse om 'skader', 'tegn på skader', og forhold, som giver 'nærliggende risiko' for skader. Der opereres derfor med samme begreb som forsikringsbetingelserne under Ejerskifteforsikringen, og i øvrigt under samme lovordning.

Som fortolkningsbidrag til begrebet *'nærliggende risiko'* for skade henvises til Betænkningen om Huseftersynsordningen nr. 1520 på side 256 - vedrørende omfanget af hvad den bygningssagkyndige skal notere i tilstandsrapporten omkring nedslidning af bygningsdele og restlevetider - hvori det er anført, at såfremt en bygningsdel må forventes at være udtjent inden for måske 2–3 år, da skal forholdet omtales i tilstandsrapporten. Således opereres - i relation til hvad den bygningssagkyndige skal notere i tilstandsrapporten - med en tidsgrænse på 2–3 for hvornår forholdet skal anføres i tilstandsrapporten, dvs. for hvornår der kan siges at foreligge 'nærliggende risiko' for skade. Af skønsrapporten fra [skønsmand 2] fremgår det i øvrigt, at forholdet vedrørende den lave taghældning ikke skulle anføres i tilstandsrapporten.

Også på baggrund heraf må vi fastholde, at der på overtagelsestidspunktet i 2014 ikke har været *'nærliggende'* risiko for skader på bygningen som følge af stråtagets hældning.

I relation til den forventede restlevetid for stråtaget fremgår det af de udarbejdede skønserklæringer, at det vurderes, at der alene er 5 års restlevetid tilbage af stråtaget, og samtidig at forsikringstager via tilstandsrapporten har fået oplyst, at levetiden for stråtaget er over 10 år.

Først og fremmest skal det bemærkes, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker eventuelle fejlagtige levetidsangivelser i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra h.

Dertil skal det også anføres, at det er ubestridt, at hældningen har indflydelse på stråtagets levetid, og at forsikringstager via oplysninger i tilstandsrapporten var bekendt med den lavere hældning jf. tilstandsrapporten side 17, hvori det er anført, at taget har en hældning på 15–35 grader, og at forsikringstager derfor ikke kan forvente, at stråtaget har en levetid svarende et stråtag med 45 graders hældning.

Endelig skal det også anføres, det reelt ikke er dokumenteret hvor lang restlevetid stråtaget har, og at der foreligger meget varierende oplysninger om hvor lang levetid et stråtag har (oplysninger varierende fra 20–50 år jf. Håndbogen for bygningssagkyndige, de udmeldte skønsmænd, Kulturstyrelsens information om bygningsbevaring etc.), og at levetiden for et stråtag – udover hældningen - afhænger af mange andre faktorer, herunder bl.a. beliggenheden.

Endelig fremgår det af Betænkningen for Huseftersynsordningen side 265, at køber, såfremt denne ønsker en konkret vurdering af en bygningsdels forventede restlevetid, må få iværksat en undersøgelse af restlevetiden uden om huseftersynsordningen.

En usikker men mulig fremtidig nedsat levetid for stråtaget opfylder ikke i sig selv begrebet *'nærliggende risiko'* i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet vi samtidig bemærker, at den *'nærliggende risiko'* skal være til stede på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15 og indholdet af begrebet 'nærliggende risiko' jf. ovenstående. Fakta er således, at der hverken nu eller på overtagelsestidspunktet er konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på stråtaget, hvilket er dækningsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen jf. pkt. 15 og 18.3.

Vi skal samtidig – i relation til advokatens kommentarer om nedsat salgspris ved et fremtidigt salg på grund af tagets kortere levetid – bemærke, at 'husets værdi' i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke nødvendigvis skal sidestilles med husets økonomiske værdi, men at der i stedet er tale om husets nytteværdi som et hus, jf. Nudansk Ordbog vedrørende ordet 'Værdi'. …

Forsikringstagers Ejerskifteforsikring udløber pr. 1. maj 2019. Vi er – for god ordens skyld – indstillede på at forlænge løbetiden for forsikringstagers Ejerskifteforsikring med yderligere 3 år, således at vi - såfremt der mod vores forventning herom skulle forekomme utætheder i taget inden for de næste 4 år (pr. 1. maj 2022) – kan anerkende forsikringsdækning for reparation af utætheder i taget som følge af stråtagets manglende hældning.
…
I relation til advokatens bemærkninger om, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten ikke har anført nogle bemærkninger om skader under tilstandsrapportens pkt. A1, skal det blot for god ordens skyld anføres, at Ejerskifteforsikringen ikke omfatter forsikringsdækning for en bygningssagkyndiges eventuelle fejlangivelser i tilstandsrapporten. Der er alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt der foreligger *'aktuelle'* skader eller forhold, som giver *'nærliggende'* risiko for skader jf. pkt. 18.3. Såfremt der foreligger et dækningsberettigende forhold over Ejerskifteforsikringen, undtages dækning for forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a. Såfremt der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold, er det således ikke relevant at se på tilstandsrapportens oplysninger herom eller hvad den bygningssagkyndige end måtte have begået af fejl i udarbejdelsen heraf.

Herudover skal det også bemærkes, at det af bygningstegningerne fremgår, at stråtaget alene har en hældning på ca. 30 grader, idet der var en samlet højdegrænse på 5 meter for byggeriet, og at man således har tilstræbt at opnå så høj en hældning som muligt under hensyntagen til denne højdegrænse på 5 meter. Myndighederne har godkendt bygningstegningerne med denne hældning på ca. 30 grader, og der er i øvrigt ikke lovkrav om en mindstehældning. Endvidere skal det anføres, at det også i tilstandsrapporten side 17 fremgår, at der er stråtag, og at taget har en hældning på 15–35 grader. Forsikringstager har dermed – både via de godkendte bygningstegninger og tilstandsrapporten – haft kendskab til, at stråtaget alene havde en hældning på ca. 30 grader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som forsikringstager har haft kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra d. Også på baggrund heraf ville der ikke være forsikringsdækning for den lavere taghældning, idet forsikringstager havde kendskab hertil før aftaleindgåelsen.

Endelig skal vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra f, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, som består i bygningsdeles slid og ælde, medmindre der som følge af det pågældende

forhold er sket en skade. Som anført ovenfor er der ikke konstateret skader – hverken aktuelle eller nærliggende risiko for skader - på stråtaget som følge heraf. Ejerskifteforsikringen dækker ikke slid og ælde, hvorfor forholdet vedrørende stråtagets nedslidning som følge af tagets hældning heller ikke på baggrund heraf vil være omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ad manglende fald på badeværelsesgulvene

…

Det anføres i klagen, at løsningen med montering af metalskinne både funktionsmæssigt og æstetisk forringer badeværelsernes værdi, hvilket vi på ingen måde er enige i. Som anført ovenfor er denne udbedringsmetode fremlagt af både [skønsmand 2] og [skønsmand 4] som fuldt ud anvendelig udbedringsmetode, og er således en løsning som funktionsmæssigt er fuldt ud anvendelig. I relation til æstetikken skal vi samtidig henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b, hvorefter forsikringen ikke dækker æstetiske forhold.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at vi med ovennævnte dækningstilsagn fuldt ud har imødekommet forholdet vedrørende ikke etableret fald på gulvene uden for brusenichen, og at vi ikke er forpligtiget til at yde yderligere erstatning end allerede tilbudt."

Klageren har i mail af 12/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

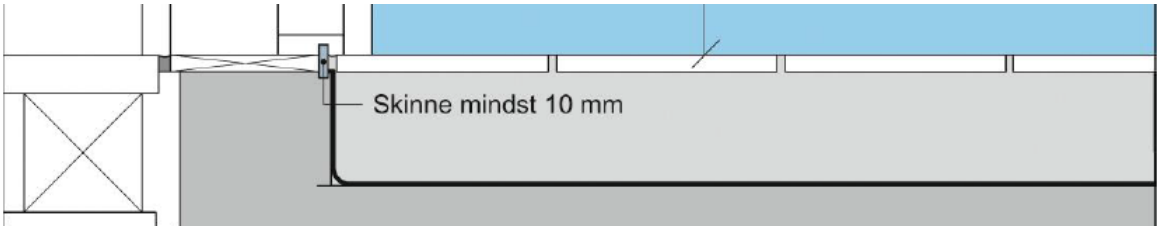
"Bilag D, Taghældning er af [skønsmand 2] opmålt til 33,4 grader, men på indvendig tagside ([skønsmand 2] havde rygproblemer og kunne ikke komme ud på selve stråtaget).
Begge tækkemænd [skønsmand 1] (bilag2) og [skønsmand 3] (BilagS1) har hver for sig opmålt udvendig stråside til ca. 30 grader.
…
[Selskabet] anfører side 10 at de vil forlænge forsikringen frem til 1 maj 2022 og *'kan anerkende forsikringsdækning for reparation af utætheder i taget som følge af stråtagets manglende hældning.'*
…
Svar på [selskabets] forslag om at forlænge forsikringen.
Klager kan acceptere at [selskabet] forlænger ejerskifteaftalen for stråtaget frem til 2038, med forudsætning i [skønsmand 3's] (S1) vurdering 625.000-ex moms, reguleret med prisindeks og som nyværdierstatning. Samt at ejendommen kan sælges uden at aftalen stopper. En yderligere betingelse er at udbetaling sker alene ved dokumentation fra et tækkefirma, anvist af Klager, tilknyttet en arbejdsgiverorganisation, på at stråtaget skal udskiftes, specifikt med henvisning til at viden om stråtage er speciel viden.

Klager har aftalt med … Kommune (møde den 07.12.2017) at når Klager søger dispensation for byggehøjden for at udføre nyt stråtag, gives nødvendig dispensation for kiphøjden. [Skønsmand 3] (S1) anfører at tagkip kan mindskes ved at udføre en bredere kip af f.eks. kobber."

Selskabet har i brev af 3/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan desværre ikke imødekomme forsikringstagers ønske om forlængelse af Ejerskifteforsikringen på de vilkår, som er anført i hans brev af 12. februar 2018. Vi fastholder vores tilbud om forlængelse af Ejerskifteforsikringen til 1. maj 2022 på de eksisterende vilkår jf. vores brev til nævnet af 10. januar 2018."

Nævnets sekretariat bad ved mail af 21/6 2018 selskabet beskrive metallisteløsningen nærmere. Selskabet har i mail af 4/7 2018hertil bl.a. anført:

> "… der bliver opsat en flad metalskinne i døråbningen foran dørtrinnet, som flugter med dørtrinnet. Der skal være 30 mm højdeforskel på gulvet ved døren og overkant gulvafløb. Der er på det ene badeværelse allerede 20 mm højdeforskel og 15 mm på det andet badeværelse. Dvs. metalskinnen skal være hhv. 10 og 15 mm. høj. Et dørtrin er normalt 18-20 mm højt, så metalskinne vil være lavere end dørtrinnet.
>
> Det er ikke en super god tegning, men umiddelbart den bedste som vi kunne finde. Jeg kunne desværre ikke finde et billede… Det vigtigste i tegningen er metalskinnen som er en lille rektangel, som sidder i døråbningen. På denne tegning går den op i dørtrinnet, men den kan ligeså vel sidde foran dørtrinnet – som anført af skønsmanden – sidder altså lavere end dørtrinnet.
>
> 
>
>
> …
>
> … det er meningen, at metalskinnen skal afskære evt. vand fra at løbe ud i den øvrige del af huset … "

Klageren har i mail af 16/7 2018 indsendt fotos af de to badeværelsesdørtrin og har anført:

> "Den fremsendte tegning af 4. juli 2018 fra Gjensidige, bør du se bort fra som en brugbar tegning i din vurdering. Den har intet at gøre med den aktuelle situation. De billedkopier der er til rådighed fra skønsmanden er ikke tydelige nok. Jeg vedhæfter derfor et par billeder af de to dørtrin ved badeværelserne.
>
> Efter min mening skal du vurdere om det at montere en jernskinne udenpå badeværelses dørtrin i en bolig, hvor ovenikøbet de lodrette træindfatninger skal lande oven på, opfylder forsikrings pkt. 21.3 og spørge dig selv om du har set en sådan løsning udført i andre boliger."

Selskabet har i mail af 24/8 2018 til nævnet hertil anført:

> "Vi fastholder, at løsningen med montering af metalskinne er en fuldt ud godkendt løsning for at opnå bassinvirkning.
>
> Der er tale om en løsning, som både skønsmand [4] i supplerende skønserklæring af 23. december 20016 og skønsmand [3] i skønserklæringen fra Disciplinærklagenævnet har anerkendt som en godkendt løsning.

Således har 2 skønsmænd – som begge har besigtiget de pågældende badeværelser – uafhængigt af hinanden udtalt, at montering af en metalskinne på netop forsikringstagers badeværelser er en anerkendt og funktionel løsning.

I øvrigt fremhæves montering af metalskinne også på flere hjemmesider som en løsning på at opnå bassinvirkning. Vi henviser til bl.a. www.gulvfakta.dk og sbi.dk (pkt. 2.6.4).

Vi fastholder således også – både med henvisning til udtalelsen fra ovenstående 2 skønsmænd, vores egen taksator, samt diverse anerkendte hjemmesider – at montering af en metalskinne på ingen måde overstiger hvad man som forsikringstager må 'tåle' i forbindelse med en skadesudbedring, men er en fuldt ud forsvarlig løsning.

Vi vil gerne understrege, at metalskinnen ikke er højere end dørtrinnene, og at forsikringstager således ikke vil mærke metalskinnens kant, når der trædes på dørtrinnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af bilag om stråtaget kan nævnes:

Klageren har indhentet en rapport udfærdiget af formanden for Dansk Tækkemandslaug (skønsmand 1) af 1/7 2014. Af denne fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at vurdere om huset er egnet/konstrueret til stråtag.

Huset ligger sammen med 5 andre huse med stråtag i et skovlignende område, bevokset med store træer og med meget læ.

Udstykningen har umiddelbart en maks. byggehøjde på 5 m. Det har bevirket at man kun har en taghældning på ca. 30 grader at gøre godt med. Taghældningen på karnappen er endnu lavere.

Den laveste tilrådelige taghældning for et stråtag er 45 grader når man samtidig skal sikre en fornuftig levetid. Og så bør der heller ikke være store træer i nærheden af huset som skygger og giver for meget læ og dermed nedsat tørring af taget. Se tækkevejledningen pkt. 1.3.

De pågældende 6 huse i udstykningen er total uegnet til stråtag på grund af den lave hældning. Der må derfor kun forventes en levetid på 10 år +, og ikke 30 til 40 år.

Stråtaget på ovennævnte hus er ca. 30 cm. tykt, med et slidlag på ca. 12 cm. Det er tækket med nogle gode lange og tykke rør. Men alligevel ligger tækkerørene med en hældning på kun 7 til 8 grader. Dette bevirker at vandet løber meget langsomt ned af taget som derfor er vådt meget langt ind. Taget er derfor længe om at tørre. Og pludselig har vi fugt og varme i taget hvilket er optimalt for barksvampe og lign som ret hurtigt laver taget om til muldjord.

Stråtaget her er 6 år gammelt, og på nuværende tidspunkt er ca. 7 til 8 cm. af tagets slidlag på 12 cm. helt nedbrudt. Jeg skønner at der højst er 5 år tilbage af tagets tekniske værdi. Men når som helst kan der komme rådhuller i taget fra fugle eller andet som så ødelægger tagets smukke udseende.

> Stor hældning på stråtaget er lig med lang levetid. Mindste taghældning for stråtag er 45 grader. For hver 5 grader en taghældning sænkes mister man 10 år af levetiden. Det betyder at husets stråtag her mangler ca. 30 års levetid.
>
> Huset er ikke udført håndværksmæssigt korrekt."

Klageren har tillige indbragt en klage over den beskikkede byggesagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Af skønserklæringen, udfærdiget af skønsmand 2 på baggrund af en besigtigelse den 26/11 2014 til brug for denne klagesag, fremgår om taget bl.a.:

"*Klagepunkter:*	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Stråtagets sider er anført i tilstandsrapporten side 17 til 15-35°. Opmåling på tegning ca. 30°. Med henvisning til Dansk Tækkemandslaugs tækkevejledning side 8, skal der være en taghældning på min. 45°.	[Skønsmand 2] målte stråtagets sider til 33,4°'s hældning. Der sås ingen skader på tagfladerne. I Tækkemandslaugets vejledning, udgave 4, marts 2006, side 6 står *'Et stråtags holdbarhed er længere, jo større tagkonstruktionens hældning er. Med en hældning under 30° reduceres holdbarheden væsentligt. Virkningen forstærkes, hvis der anvendes særligt korte rør på en forholdsvis flad tagkonstruktion. En tagflade bør ikke være under 45°.'*
Ad 1. Konklusion:	Tækkemandslaugets vejledning er en vejledning som binder laugets medlemmer. 45° er ikke et krav, men en anbefaling af hensyn til holdbarheden. Det fremgår at under 30°'s hældning medfører reduceret holdbarhed. Ovennævnte viden vurderes at være specialviden som [byggesagkyndig] normalt ikke kender. [Skønsmand 2] vurderer, at der ikke skal registreres noget til taghældningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	[Byggesagkyndig] har ingen registrering omkring taghældningen, men har noteret at tagets restlevetid er 10 år eller længere. [Byggesagkyndig] vurderes ikke at have begået fejlforsømmelse herved."

Til brug for sagen er der sket isoleret bevisoptagelse ved retten. Af skønserklæring af 21/6 2016 og supplerende erklæring udfærdiget af skønsmand 3 fremgår det bl.a.::

> "Ved skønsforretningen blev der konstateret mere end 40 % fugt indtil 8 cm inde i taget på begge sider (bilag 1). Overfladen er stærkt nedbrudt og fyldt med stærkt nedbrudte tagrør i de øverste 4-5 cm. På alle målepunkter i vestsiden kunne der desuden konstateres fugt og synlig biologisk

nedbrydning, som ikke kan tørre, 4 til 8 cm inde i taget. På østsiden var det biologiske nedbrud mindre udbredt i enkelte målepunkter. Da det var sporadisk at taget var mindre nedbrudt, bedømmes det, at det ikke forlænger den generelle bedømmelse af tagets holdbarhed.

Stråtagets levetid er afhængigt af hvor hurtigt den biologiske nedbrydning foregår. Der indgår 4 ting i den biologiske nedbrydning - Ilt, svampe, varme og fugt. Tækkemanden kan kun styre afvandingen og hermed fugtophobningen i stråtaget. At taget kan tørre på overfladen men ikke i dybden, giver især gode levevilkår for svampe i sommervarmen med temperaturer over 20 grader. Taget vil således rådne 'indefra' i en periode hvor taget ellers kan tørre. Generelt konstateres det at taget på grund af manglende taghældning ikke kan drænes for vand og dermed nedbrydes taget alt for hurtigt. Fagligt bedømmes hældningen på taget uegnet til stråtag.

På grund af det foreliggende materiale og det ved skønsforretningen konstaterede, vil jeg efter bedste evne og overbevisning besvare de forelagte spørgsmål.

1.1 *Skønsmanden bedes beskrive tagets udseende, samt opmåle taghældningen på taget. I den forbindelse bedes skønsmanden beskrive eventuel begyndende nedbrydning af stråene, samt oplyse om årsager hertil.*
Det blev konstateret at taget i betragtning af den korte alder er stærkt nedbrudt og at taghældningen er ca. 30 grader. Årsagen til nedbruddet er manglende taghældning. Regnvandet kan ikke drænes væk. Det indtrængende vand kan ikke tørre og den biologiske nedbrydning foregår accelereret gennem igennem sommervarmen hvor svampene er hyperaktive. (bilag 1)

…

1.3 *Skønsmanden bedes endvidere oplyse, hvorvidt tagets hældning har nogen betydning for tagets levetid og oplyse normlevetiden for et stråtag, henholdsvis den konkrete forventelige levetid for det på ejendommen eksisterende stråtag.*
Med en hældning under 45 grader reduceres holdbarheden væsentligt. (Tækkevejledningen 2,2) Et stråtag nedbrydes forskelligt afhængigt af hvilken side det er. Sydsiden holder kortest og tækkevejledningen siger mindst 30 år. Her er tale om en øst og vest side som bør holde op til ti år længere. *En grov rettesnor er, at hvis man tager 5 grader af taghældningen så nedsætter man tagets levetid med 10 år.*

1.4 *Såfremt skønsmanden kommer frem til at tagets hældning eller omgivelser betyder, at stråtaget ikke er lagt korrekt, bedes skønsmanden anvise udbedringsmetode og pris. Det skal lægges til grund, at tagrygningen ikke kan forhøjes.*
Hældningen på taget er uegnet til stråtag. Hvis der fortsat ønskes stråtag kan der for nuværende dispenseres fra byplanen af kommunen. Hvis tagryggen ikke kan forhøjes skal tagsidernes hældning ændres til 45 grader og gavlene skal afvalmes og der skal anlægges fladt tag med tagpapbelægning på toppen for at skabe samme indtryk af et hus med stråtag. Paptaget er ikke synligt nedefra. Værdien af ombygningen anslås til at være ca. 625.000 kr.
…

A-GF *I forlængelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1 bedes skønsmanden venligst oplyse, om han kunne konstatere fysiske skader på tagbelægningen:*
Jeg har konstateret at de yderste 4-5 cm af stråtaget er stærkt nedbrudt og smuldrer ved berøring. Jeg har konstateret at der var ca. 40% fugt 4-8 cm inde i taget, med tydelige tegn på biologisk nedbrydning. (bilag 5)

…

Den nedbrydning som er konstateret i stråtaget, afviger ikke betydeligt fra den nedbrydning der må forventes af stråtage med en tilsvarende hældning på 30 grader med tilsvarende beliggenhed. Muligvis har beliggenheden i et skovområde skabt læ, som gjort det sværere for stråtaget at udtørre.

Det blev ikke konstateret at taget var tækket forkert, med for stort tab i stråhældning eller for hårdt. Der er heller ikke konstateret fejl i materialet. Den lave hældning på stråtaget og dermed en lavere hældning på det enkelte strå, giver en langsommere afvanding af taget i forhold til en højere taghældning. Den langsommere dræning gør at vandet trænger længere ind i stråtaget. Det trænger så langt ind, at det kun kan tørre på overfladen. Den våde zone der ligger længere inde end 5 cm har i det hele taget svært ved at tørre. Her vil nedbrydende svampe have optimale forhold i sommervarmen. Et normalt stråtag på 45-50 grader vil nedbrydningszonen være ca. 2 cm. Det har til gengæld rigtig gode muligheder for at tørre og hermed sende svampene i dvale).
…
Det fremgår af tilstandsrapporten (bilag B), at huset er opført i 2008.

Den tækkevejledning, som var gældende ved oplægningen, er fremlagt som bilag 5, nemlig tækkevejledning 2006.

Følgende anføres under punkt 2.2 Tagkonstruktionens hældning:

'Et stråtags holdbarhed er længere, jo større tagkonstruktionens hældning er. Med en hældning under 30 grader reduceres holdbarheden væsentligt. Virkningen forstærkes, hvis der anvendes særlige korte rør på en forholdsvis flad konstruktion. En tagflade bør ikke være under 45 grader.' (min fremhævning)

Skønsmanden refererer under besvarelsen af spørgsmål 1.2 til tækkevejledningen 2009.

Dennes punkt 2.2. har en afvigende formulering:

'Et stråtags holdbarhed er længere, jo større tagkonstruktionens hældning er. Med en hældning under 45 grader reduceres holdbarheden væsentligt. Ved nybyggeri, anbefales en taghældning på 50 grader og derover. En tagflade bør ikke være under 45 grader.' (min fremhævning)

Henset til, at formuleringerne indholdsmæssigt adskiller sig, bedes skønsmanden be- eller afkræfte, hvorvidt disse vejledninger var/er retningsgivende for medlemmerne af Dansk Tækkemandslaug på de respektive tidspunkter.

Svar på spørgsmål SS ID:
Jeg kan bekræfte at vejledningerne var/er retningsgivende for medlemmerne af Dansk Tækkemandslaug på de respektive tidspunkter. For tækkemanden har det altid være indlysende at stråtaget mistede levetid i forhold til hældningen. Jo mindre hældning jo mindre levetid. Dette sker eksponentielt. Nedbrydningen fra 45 til 30 grader er tilnærmelsesvil lineær, medens den stiger eksponentielt når vi kommer under 30 grader, for ret hurtigt at gå i nul.
Det er den samlede forståelse af teksten i de to afsnit om tagkonstruktionernes hældning, der er gældende. Jo mere hældning der er på de enkelte strå jo hurtigere render vandet af taget. Ved dårligere hældning er vandet længere tid om at løbe af og vandet synker nødvendigvis længere

ned i taget. Hermed har taget sværere ved at tørre og den biologiske nedbrydning foregår hurtigere.

Spørgsmål SS IE (til [skønsmand 3])
Hvor lang tid er *middellevetiden* for et stråtag, generelt, med en hældning i intervallet på 30 til 45 grader og med en hældning over 45 grader?

Svar på spørgsmål SS IE:
Middellevetiden opgøres ifølge tækkevejledningen af 2006 til at være 40 år for et veludført stråtag på 45 – 50 graders hældning.
Det har været en grov rettesnor, at hvis man tager 5 grader af taghældningen, så nedsætter man stråtagets levetid med 10 år.

Middellevetiden for et stråtag på 30 grader vil så anslås at være 10 år."

Til brug for sagen er der sket yderligere isoleret bevisoptagelse ved retten. Af skønserklæring af 27/6 2016 udfærdiget af skønsmand 4 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1**
1.6 Endelig anmodes skønsmanden om at oplyse, hvorvidt forholdene ved tagets hældning og restlevetid burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Da det udførte afviger betydeligt i ugunstsig retning fra de almindeligt accepteret retningslinjer, skønnes forholdet vedrørende taghældning at burde være nævnt i Tilstandsrapporten."

Af bilag om badeværelsesgulvene, der er forelagt nævnet, kan nævnes:

Af skønserklæring udarbejdet af skønsmand 2 på baggrund af en besigtigelse den 26/11 2014 til brug for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandling af en klage over den beskikkede bygningssagkyndige fremgår om badeværelsesgulvene bl.a.:

"Det kunne konstateres, at der i brusenicher er fald til gulvafløbsrender, således at badevandet kan løbe væk.
Øvrige gulvflader er vandrette. Døre til bad har bundstykke umiddelbart over badeværelsesgulv.
Begge brusenicher er opbygget med faste flisebeklædte vanger på hver side. Der er ingen bruseforhæng.
Der kunne ikke konstateres skader.

Baderummene vurderes til belastningsklasse L (lav) som vådrum og som sådan vurderes de at være udført forsvarligt. By og Byg Anvisning 200 er en vejledning.
Begge badeværelser er større end 3,25m2, hvorfor hele gulvet ikke vurderes som vådzone. [Skønsmand 2] vurderer ikke at der skal registreres noget her.

[Byggesagkyndig] har ikke nogen registreringer omkring gulvfald.

[Byggesagkyndig] vurderes ikke at have forsømt herved.

Eventuelle metalskinner lagt i silikone mod bundstykker i døre skønnes til kr. 1.500."

Af skønserklæring af 27/6 2016 udfærdiget af skønsmand 4 fremgår bl.a.:

"Gulvet i de to badeværelser er udført med flisebelægning.
Gulvet er udført plant og vandret uden for brusenichen, og med fald mod afløb i brusenicherne.
Gulvet i brusenicherne er ved overgang til det øvrige gulv i niveau med gulvet uden for brusenicherne, altså uden opkant for afgrænsning mod gulvet uden for brusenichen.
For det store badeværelse gælder:
Der er konstateret revner i fugen mellem gulvflise og hulkehlsflise i ydervægge. Revnen forløber helt til badekarret.
Der er med vaterpas målt ca. 15 mm fald i brusenichen.
Gulvet uden for brusenichen er målt at være vandret.
For det lille badeværelse gælder:
Der er lokalt under vasken i ydervæggen konstateret revne i fugen mellem gulvflise og hulkehlsflise.
Der er med vaterpas målt ca. 20 mm fald i brusenichen.
Gulvet uden for brusenichen er målt at være vandret.
…
Det udførte er iht. besvarelser af 2.1 og 2.2 skønnet ikke at være udført i h.t. god byggeskik og skønnes ved brug at indebære nærliggende risiko for skade.
Badeværelserne skønnes ikke umiddelbart, at kunne anvendes uden risiko for at påføre bygningen skadelig opfugtning.
Forholdet skønnes at nedsætte badeværelsernes brugbarhed i forhold til andre - bortset fra de konstaterede forhold - tilsvarende badeværelser.

2.4
Afhjælpning af forholdet skønnes at kunne ske ved udskiftning af badeværelsesdøre med døre med mindre højde.
Døre monteres med samme topkote, sådan at der kan etableres en opkant på mindst 30 mm under dørtrinet.
Der skal lokalt ved døren omlægges gulvfliser og udføres vandtæt membran fra betongulv til underside dørtærskel.
Som angivet i anvisning By og Byg 200 side 20, forslag B (nugældende SBI-anvisning 252, vådrum, side 40)

Omkostninger for dette, samlet for de to badeværelser, skønnes at udgøre kr. 30.000
…
Spørgsmål B - GF
I forlængelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 bedes skønsmanden venligst oplyse, om han kunne konstatere fysiske skader eller følgeskader som følge af den ved skønnet konstaterede fald på gulvet og/eller konstruktionen af brusebadet.

Svar
Nej, der er ved skønsforretningen ikke forevist eller konstateret bygningsskader som følge af det konstaterede ikke forskriftsmæssigt udførte fald på gulv.

…
Opnåelse affald /bassinvirkning efter retningslinjer angivet i 'By og Byg anvisning 200', skønnes mest hensigtsmæssigt at kunne opnås ved at etablere tilstrækkelig bassinvirkning.
Dette vil kræve montering af ny døre og nødvendigt flisearbejde, for tilslutning til vådrumsmembran i gulv og retablering af fliser gerigter mv.
Omkostninger til opnåelse af dette er tidligere angivet i besvarelse af spørgsmål 2.4
…
Spørgsmål…
I forlængelse af skønsmandens besvarelse 2.2. (side 4) bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det konstaterede forhold vedrørende gulvets fald — kan afhjælpes ved at hæve bundstykket eller ved at montere en metalskinne lagt i silikone mod budstykket (se evt, også bilag D side 7). I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse prisen herfor.

Svar:
…
FT 'By og Byg Anvisning 200' baseres kravene til udførelse af vådrum efter den aktuelle fugtbelastnings klasse.
Anvisningen opererer med tre belastningsklasser L (lav, fx sommerhuse, enfamiliehuse), N (normal, fx etageboliger) og H (høj, fælles baderum).
Anvisningens retningslinjer der er anført på side 20, se den oprindelige skønserklæringens bilag, angiver at de viste løsningsmodeller A og B begge tilfredsstiller alle tre belastningsklasser.

Der skal her orienteres om anvisningens side 21 afsnittet vedrørende gulve med fald mindre end 1%.
- *Hvor det anbefales at der 'skal være en mindst 10 mm høj afgrænsning, fx en metalskinne, til at hindre vand i at løbe ud af døråbningen.*

På baggrund af ovenstående og aktuel belastningsklasse L, skønnes følgende vedrørende de forespurgte løsningsmodeller.

a. *Bundstykket hæves.*
   Løsningen vil være svarende til anvisningens model A, såfremt vådrumsmembranen fra gulvet forhøjes tilsvarende.
   Løsningen skønnes derfor at være anvendelig.
   Skønnede omkostninger for denne afhjælpning er for de to baderum oplyst i besvarelse at spørgsmål 2.4.
   For dørblade, øvrige materialer og arbejdsløn.
b. *Der monteres metalskinne sat i silikone.*
   Det vurderes, at der ved montage af metal skinne vil kunne opnås en niveauforskel på 30 mm til gulvafløbene.
   Såfremt skinnen udføres tætsluttende mod væggens vådrumsmembran skønnes løsningen af være tæt og derfor anvendelig.
   Omkostning for denne afhjælpning i de to baderum skønnes at være kr. 8.000 excl. moms.
   For materialer, tilslutning mod membran bag gerigter og montage."

Af forsikringsbetingelserne 2535002 fremgår bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
Skade
18.3
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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
…
b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.
…
f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.
…
h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten of den forventede restlevetid for bygningens tag.
…
21. Erstatningsopgørelse
21.1
Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
…
21.3
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. …"

Ankenævnet *for* Forsikring

17. 91405

Nævnet udtaler:

Klageren overtog i 2014 den forsikrede stråtækte ejendom, der er opført i 2008. Kort tid efter overtagelsen anmeldte han til selskabet, at taghældningen var for lav, og at der manglede fald på badeværelsesgulvene.

Stråtag

En skønsmand har indvendigt målt taghældningen til 33,4 grader. To andre skønsmænd har vurderet den til at være cirka 30 grader. Parterne er enige om, at dette er en for lav hældning, idet man for stråtage anbefaler en taghældning på minimum 45 grader. Parterne er også enige om, at den lave taghældning har væsentlig negativ indflydelse på tagbelægningens levetid.

Klageren kræver, at tagkonstruktionen ændres, så der etableres en taghældning på minimum 45 grader. Af skønserklæring udfærdiget den 21/6 2016 fremgår under pkt. 1.4, at det kræver dispensation fra kommunen at bygge huset højere. Hvis en sådan ikke kan opnås foreslås det, at tagsidernes hældning ændres til 45 grader, at gavlene afvalmes, og at der anlægges fladt tag med tagpapbelægning på toppen. Udgiften herved anslås til 625.000 kr.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Et flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren har godtgjort, at den lave taghældning på overtagelsestidspunktet i 2014 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor anerkende, at forholdet udgør en dæknings

berettigende skade, at konstruktionen skal bringes i en stand, hvor skade eller risiko for skade afhjælpes, og at taghældningen derfor skal ændres til 45 grader, hvilket efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 1.4 er muligt.

Flertallet har lagt vægt på, at der er beskrevet sådanne kritiske forhold vedrørende ejendommens klimaskærm, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at taghældningen er 12-15 grader lavere end anbefalet, og at to skønsmænd har udtalt, at for hver 5 grader taghældningen sænkes under de anbefalede 45 grader, forringes levetiden med ca. 10 år. Flertallet har herunder lagt vægt på, at [skønsmand 2] har udtalt "Jo mindre hældning jo mindre levetid. Dette sker eksponentielt. Nedbrydningen fra 45 til 30 grader er tilnærmelsesvis lineær, medens den stiger eksponentielt når vi kommer under 30 grader, for ret hurtigt at gå i nul."

Flertallet har herudover lagt vægt på, at et veltækket stråtag – som dette – med hældning på 45-50 grader i følge de fremlagte oplysninger normalt har en middellevetid på ca. 40 år, mens middellevetiden for et stråtag på 30 grader er anslået til 10 år.

Flertallet har endvidere lagt vægt på, at skønsmand 1 i 2014 konstaterede, at 7–8 cm af tagets slidlag på 12 cm var helt nedbrudt, og at tagets levetid kun var "10 år +".

Flertallet har tillige lagt vægt på, at skønsmand 3 i 2016 konstaterede mere end 40 % fugt ind til 8 cm inde i stråtaget på begge sider og stærkt nedbrudt overflade samt synlig biologisk nedbrydning 4–8 cm inde i taget. Skønsmanden udtalte i lighed med [skønsmand 1], at taghældningen var uegnet til stråtag.

Et mindretal udtaler:
Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren ikke har bevist, at den lave taghældning og stråtagets tilstand på overtagelsestidspunktet i 2014 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at taget efter det oplyste – 4 år efter overtagelsestidspunktet og ca. 10 år efter det blev oplagt – fortsat opfylder sin funktion som klimaskærm.

Mindretallet har også lagt vægt på, at det er oplyst, at huset er beliggende i et skovlignende område, og at skyggevirkning fra omkringstående høje træer på uhensigtsmæssig vis nedsætter tørringen af taget og dermed tagets levetid, samt at disse træer udgør forhold uden for bygningen, der falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Mindretallet har endvidere lagt vægt på, at selskabet har tilkendegivet at ville forlænge forsikringsdækningen indtil 2022 og anerkende forsikringsdækning for reparation af eventuelle utætheder i taget, der måtte opstå som følge af dets manglende hældning.

Det kan ikke føre til andet resultat, at den lave taghældning har forkortet stråtagets levetid væsentligt.

Der træffes vedrørende dette punkt afgørelse i overensstemmelse med flertallets votum.

<u>Badeværelsesgulve</u>

Det fremgår af sagen, at gulvene i husets to badeværelser, bortset fra gulvene i brusenicherne, er plane, hvilket medfører, at der ligger vand på dem efter brusebad.

Klageren kræver, at dørtrinnene, der er udført i træ, hæves, så der etableres en opkant på mindst 30 mm under trinnene. Denne løsning – der af skønsmanden er benævnt som løsning A – koster ifølge [skønsmand 4] 30.000 kr. eksklusive moms at etablere for begge badeværelser.

Selskabet har tilbudt at yde dækning til etablering af metallister lagt i silikone ud for dørtrinnene, hvilket vil sikre den korrekte bassinvirkning. Dette koster ifølge [skønsmand 4] og selskabet 8.000 kr. eksklusive moms for begge badeværelser.

20. 91405

Klageren har til støtte for sit krav anført, at selskabets udbedringsmetode hverken er funktionsmæssigt eller æstetisk forsvarlig. Han er dog enig i, at den er teknisk tilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets tilbud om dækning af en løsning, hvor der etableres metallister lagt i silikone.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at løsningen af skønsmand 4 skønnes at være tæt og forsvarlig.

Renter

Klagerens advokat har krævet renter fra 30 dage efter kravet blev fremsat, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

Nævnet bemærker, at da der er tale om en forsikringsydelse er udgangspunktet for beregning af renter forsikringsaftalelovens § 24, stk. 2. Da der er tale om en bygningsforsikring, sker der først erstatningsudbetaling, når skaden er udbedret, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.1. Dette vilkår, der er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 58, må forstås som en aftale om forfaldstidens indtræden. Forfaldsdagen vedrørende udgiften til udbedring af skaderne på bygningerne er herefter ikke indtrådt, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at betale renter. Nævnet henviser herved tillige til Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2006 s. 544 ff.

21. 91405

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at taghældningen skal ændres til 45 grader. Selskabet skal genoptage sagen med henblik på at opgøre erstatningen i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelser herom.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings