

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94369:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1923 og er overtaget af klageren den 21/4 2019. Af tilstandsrapport af 18/12 2018 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen.

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse / Carport

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Generelt er der aldersbetonet afslid på stråtaget.

"

Klageren har i klageskemaet af 27/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af stråtaget på vores hus, som vi overtog d. 21. april 2019, gør vores tækker os opmærksom på at taget ikke er i samme forfatning som beskrevet i tilstandsrapporten. Taget er i noget ringere stand end vi var bekendte med, og hvad vi mener at tilstandsrapporten beskriver.

Tækkeren gør os opmærksomme på at slidlaget på taget er væk, og taget er nedbrudt og derfor bør skiftes snarest muligt. Det kan ikke betale sig for os økonomisk at vedligeholde taget. Denne konstatering er noget overraskende for os.

Jf. vores tilstandsrapport står der at restlevetiden på taget er skønnet til 10 år eller mere. Restlevetiden er dog bevist til at 65% af taget er klar til udskiftning nu og resterende 35% har en levetid på 3-7 år. Derudover er der beskrevet en K1'er med at taget har aldersbetonet slid, som de henviser afvisningen til. Taget er fra 1998.

Vi anmelder skaden hurtigst muligt til vores forsikringsselskab, da vi mener at vi burde være dækket af denne, da tilstandsrapporten ikke beskriver de faktiske forhold på taget.

De afviser skaden med begrundelse til nævnte k1'er på taget. Frida forsikring skriver desuden i afgørelsen på vores klage at *'generelt kan man sige at holdbarheden er 40-60 år på nordvendte sider og 20-40 år på sydvendte'* hvilket ikke harmonerer med tækkerens konstatering på at taget er nedbrudt og bør skiftes nu, samt de forhold som er nævnt i tilstandsrapporten med tagets restlevetid.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer at Frida Forsikring skal erkende at de er forpligtiget til at dække omkostninger i forbindelse med nødvendig omlægning af taget, og de som minimum skal erstatte udgiften af etableringen af et nyt tag jf. de forsikringsbetingelser der er stillet jf. vores police med fradrag for slid og ælde."

I brev af 3/12 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 21. april 2019.

...

Den 9. august 2019 anmelder klager, at stråtag har huller ind til tagpap og skal udskiftes, da der er risiko for vandskader. FRIDA foretager besigtigelse den 15. august 2019 ved egen taksator, som afviser skadeanmeldelsen med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Afvisningen påklages til FRIDA's klage- og kvalitetsafdeling, idet klager mener, at forholdene ved taget er beskrevet forkert i tilstandsrapporten. Afvisningen fastholdes med henvisning til, at tagets stand ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens anmærkning. Afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække omkostninger i forbindelse med nødvendig omlægning af taget, og skal som minimum erstatte udgiften af etableringen af et nyt tag jf. forsikringsbetingelserne med fradrag for slid og ælde.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 15. august 2019 kan selskabets taksator registrere, at især den sydvestvendte tagflade er slidt, hvor tagfladen er væsentlig tyndere end på de øvrige tagflader, ligesom mønningen/rygningen trænger til vedligeholdelse. Taksatoren kan ikke konstatere utætheder ved stråtaget herunder mønningen, hvilket bekræftes af klager.

Ifølge klagers tækkemand er taget opslidt og klar til udskiftning. Bindingerne på vestsiden og sydsider på østfløje er synlige flere steder som tegn på slid, begge skotrender (strå) er klar til udskiftning, ligesom mønningen trænger til opfyld. Derudover påpeges det, at skorstensinddækningen er udført i zink/galvaniseret plade, som ikke kan tåle syren fra stråene.

Det er FRIDA's opfattelse, at FRIDA's taksators og klagers tækkemands vurdering af standen på stråtaget – ved de synlige forhold – ikke afviger nævneværdigt fra hinanden, idet der i øvrigt ikke er konstateret utætheder ved taget.

Henset til de enkelte tagfladers orientering i forhold til vind og vejr samt den løbende slitage af skotrender og mønningen (som anført i FRIDA's brev af den 16. oktober 2019) – og da der i øvrigt ikke er konstateret utætheder ved stråtaget – er det selskabets opfattelse, at stråtagets tilstand ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager med rimelighed måtte forvente på baggrund stråtagets alder og tilstandsrapportens K1-anmærkning. Som bilag F fremlægger FRIDA 'Veludført stråtag' udgivet januar 2019 af Tækkelaugget, hvoraf det bl.a. fremgår, at stråtagets levetid (hvor længe det holder tæt) bl.a. afhænger af beliggenhed, klima, temperatur og materialekvalitet. FRIDA fremlægger desuden billede fra salgsopstilling (bilag G), hvor huset sydvestvendte tagflade ses.

Da der – ca. 20 år efter udførelsen af stråtaget og inddækningen – ikke er konstateret utætheder som følge af, at skorstensinddækningen er udført i zink/galvaniseret plade, udgjorde forholdet – efter FRIDA's opfattelse – ikke en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 21. april 2019.

Da bevisbyrden herfor, og for at standen på stråtaget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. pkt. 1.1, litra A påhviler klager, bør klagen afvises. At stråtagets restlevetid ifølge tabelopslag angives til 10 år eller længere jf. tilstandsrapportens side 7, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i mails af 10/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I afvisning af klagen skriver Frida forsikring af der allerede står at stråtaget skal udskiftes. Dette er vi ikke selv opmærksomme på og har svært ved at finde dette forhold i tilstandsrapport, derfor må vi stadig være uenige med Fridas afvisning af sagen.

...

Vi mener stadig at Frida forsikring er berettiget til at dække taget, som følge af vilkår og tilstandsrapporten, da taget ikke lever op til hvad der er beskrevet.

...

Desuden fastholder vi stadig at tilstandsrapporten ikke beskriver tagets faktiske stand. Det er vores vurdering at tagets tilstand er fejlvurderet af byggesagkyndige, og det ikke burde have været en k1er, men skulle være beskrevet som at alle tagflader skal udskiftes, og burde have fået k3er eller k2er."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 9/8 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato):

06.08.2019

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?:

Tag er ikke som beskrevet til tilstandsrapport. Taget har huller til tagpap og skal skiftes nu. Risiko for vandskader."

Selskabets taksator har i mail af 15/8 2019 til klageren bl.a. anført:

"Jeg vil starte med at takke for den gode dialog vi havde ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen besigtigede vi stråtaget på jeres hus, hvor der især på tagfladen imod sydvest var tegn på slitage af tagbelægningen.

...

Tagbelægningen imod sydvest har især tegn på nedslidning og tagtykkelsen er på denne tagflade også væsentlig tyndere end på de øvrige tagflader.

Mynnen/rygningen der består af tørret lyng trænger generelt til almindelig vedligeholdelse, men her har i heller ikke konstateret nogen utætheder. Mynnen ligger på et lag tagpap.

Skaden er desværre ikke dækket af din Ejerskifteforsikring. Grunden til at Forsikringen ikke dækker er at skaden i anmelder er beskrevet i den Tilstandsrapport ... der ligger som grundlag for jeres Ejerskifteforsikring."

I rapport fra en tækker rekvireret af klageren hedder det bl.a.:

"I sommeren 2019, bliver jeg kontaktet af de nye ejere på adressen. De henvender sig vedr. fremtidig vedligehold af stråtaget, de gerne vil passe på taget, da de forventede, at det skulle holde mange år endnu!

Når jeg kommer ud til en ny kunde, starter jeg gerne med at gennemgå taget, for at danne mig et fagligt indblik i hvilken tilstand er taget i, – og hvad er den rigtige løsning for kunden fremadrettet, fagligt og økonomisk. Det kræver normalt, at man skal fysisk på taget, for at kontrollere restlevetid, så som, hvor meget slidelag der er tilbage, er mønningen ok osv.

På bygningen her var det ikke nødvendigt at kravle på taget for at konstatere, at der var problemer! Det trænede øje kunne konstatere fra jorden, at bindingerne på vestsiden var delvis eller helt blottet. De 2 sydsider på østfløjene var også tydeligvis slidte, og der kunne man også se bindinger flere steder!

Endvidere kunne jeg også konstatere, at begge skotrender var klar til udskiftning.

Mønningen trænger til opfyld – der er luft under tråden, samt de mønnings materialer der er tilbage er formuldet, – kan give grobund for alger mm. på tagfladen, bør tømmes.

Skorstensinddækningen er udført i zink/galvaniseret plade som ikke kan tåle syren fra stråene, udførelsen af inddækningen ser uprofessionel ud.

Konklusion; ca. 65 % at taget vil jeg betegne som opslidt, og klar til udskiftning, – de resterende 35 % vil jeg vurdere en rest levetid på 3-7 år.

Det ærgrer mig på vegne af [køberne] og faget, at de skal igennem denne dårlige oplevelse af et stråtag på grund af, at nogen kloger sig på noget, som de af gode grunde ikke har forstand på!

Jeg kan se på forsiden at tilstandsrapporten, at den er udført 18-12-2018, en dag med sne og frost på taget – DET KAN MAN IKKE.

Diverse referencer + bilag;

På side 26 i veludført stråtag kan man se illustrationer/forklaringer vedr. slidlag

Billede 1.1 & 1.2 eksempler på synlige bindinger på sydsider øst længer

Billede 1.3, 1.4 & 1.7 eksempler på opfugtning af skotrender

Billede 1.6 Vestsiden af huset hvor samtlige bindinger er synlige

Billeder 1.5 eksempler på mønning

Prisoverslag vedr. udskiftning af hele taget inkl. ny skorstensinddækning, bortskaffelse af gl. tag, samt mønning af lyng; 397.000 kr. + moms."

Klageren har i mail af 6/9 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Vi mener dog ikke at afvisningen af skaden er berettiget da der er væsentlige forhold på taget som taksatoren ikke har taget med i betragtningen da han afviste skaden. Den ovennævnte k1'er er blot henført til tagbelægningen/rygningen i taget. En k1'er er beskrevet som en mindre alvorlig skade som ikke har nogen indflydelse på bygnings delen eller bygningens funktion.

Der er flere væsentlige forhold på taget som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som vi mener burde være dækket. Vi kan se i vores tilstandsrapport at tagets restlevetid er nævnt til at være forventet 10 år eller længere, hvilket desværre ikke er konstateringen efter tækkerens besøg.

Tilstandsrapporten er udarbejdet på forkert grundlag af en sagkyndig når det drejer sig om stråtag og ikke har haft den nødvendige kendskab til stråtage. Derfor har rapporten beskrevet forholdene på taget fejlagtigt, og vi har derfor fået et misvisende indtryk af taget faktiske tilstand ved købet af huset.

...

Jeg vil dertil gerne henvise til ankenævnskendelse sag nr. 72.547 og 64.409 hvor der er afsagt sag i lignende skades situationer, hvor klager anmelder skade til selskabet, at der i taget var konstateret nedbrydningen som nødvendiggjorde udskiftning af hele taget. Klagerne har fået medhold i sagerne."

Ankenævnet for Forsikring

6.

94369

Taksator har i mail af 27/9 2019 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Ved denne besigtigelse kunne FT (manden) vise mig den ene tagflade, hvor man har konstateret nedslidning af tagbelægningen. Det var denne tagflade som den byggesagkyndige har beskrevet i TR. Det var også tagfladen som jeg viser i min afvisning. Denne skade er beskrevet i TR, som jeg har sat ind i min afvisning.

FT kunne oplyse at der ikke er tegn på utæthed endnu.

Det er muligt at tagdækkeren har en anden mening omkring tagbelægningen end den byggesagkyndige og jeg. Han er også fagmand på et helt specielt område. Stråtage kan være meget svære at bedømme fordi man ikke kan komme op på dem. De kan kun bedømmes efter tykkelsen forinden."

Af ny mail af 27/9 2019 fra taksator til selskabets sagsbehandler fremgår det bl.a. angående skorstensinddækninger:

"Jeg kunne jo ikke komme op for at besigtige disse inddækninger og det kunne den byggesagkyndige heller ikke. Men der var jo ingen tegn på utætheder ifølge FT. Mynnen (rygningen) var slidt men under denne er der monteret tagpap så der var heller ingen utætheder."

I brev af 16/10 2019 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeres stråtag er godt 20 år gammelt. Levetiden for et stråtag afhænger af kvaliteten af strå og tækning samt omgivelser og vedligehold. Syd- og vestvendte sider forgår hurtigst, da de er udsat for mest sol – og dermed varme – hvilket giver bedre betingelser for nedbrydende organismer. Generelt kan man sige, at holdbarheden er 40-60 år på nordvendte sider og 20-40 år på sydvendte. Skotrender har kortere levetid end tagflader, da stråenes hældning er lavere i skotrender. Det betyder, at stråene er våde i længere tid i skotrender, hvilket er med til at nedbryde taget. En lynmønning har en forventet levetid på 5-7 år. Der er tagpap under jeres mønning, og det forhold, at den er nedbrudt, indebærer derfor ikke en konkret risiko for vandindtrængen.

Det er min vurdering, at stråtagets tilstand ikke afviger nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente på baggrund af bygningsdelens alder og anmærkningen i tilstandsrapporten, jf. punkt 4 A-C og 5B i jeres forsikringsbetingelser. Jeg fastholder derfor afvisningen af de anmeldte forhold vedr. tagbelægning og rygning (mønning).

Hvad angår det forhold, at der er anvendt zink til skorstensinddækning, er vi enige med jeres tækkemand i, at det frarådes. Der er dog ikke konstateret nogen utætheder som følge af forholdet. Vi skal bede jer indsende fotos af skorstensinddækningen – gerne både indefra og udefra, hvis der er et tilgængeligt tagrum, hvorefter vi vil se på dette forhold igen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

L Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

20. Levetidstabeller

...

Tabel 1

<i>Bygningsdel/-materiale</i>	<i>Afskrivningstabel</i>
-------------------------------	--------------------------

...

- stråtag	Tabel G
-----------	---------

...

Tabel G

<i>Alder indtil:</i>	<i>Erstatning:</i>
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct. (linoleum dog 0 pct.)"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1923, og der er efter det oplyste udført nyt stråtag i 1998. Klageren overtog ejendommen den 21/4 2019 og har den 9/8 2019 anmeldt, at stråtaget ikke er i samme forfatning som beskrevet i tilstandsrapporten. Han henviser til en rapport fra en tækker.

Selskabet har anført, at stråtagets tilstand ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klageren med rimelighed måtte forvente på baggrund af stråtagets alder og tilstandsrapportens K1-anmærkning. Selskabet har for så vidt angår skorstensinddækning af zink/galvaniseret plade anført, at der er ikke er godtgjort skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Af tilstandsrapporten fremgår det under punkt 1.1 med karakteren K1 vedrørende tagbelægning/rygning, at der generelt er aldersbetonet afslid på stråtaget. Det fremgår videre, at ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag forventes at holde 10 år eller længere.

Selskabets taksator har i mail af 15/8 2019 anført, at især tagbelægningen imod sydvest har tegn på nedslidning, og tagtykkelsen på denne tagflade er også væsentligt tyndere end på de øvrige tagflader. Mønningen består af tørret lyng og trænger generelt til almindelig vedligeholdelse, men der er heller ikke her konstateret utætheder, og mønningen ligger på et lag tagpap.

Af rapport fra sommeren 2019 fra en tækker rekvireret af klageren fremgår det, at bindingerne på vestsiden er helt eller delvist blottede. De to sydsider på østfløjene er også tydeligvis slidte, og her kan man også se bindinger flere steder. Begge skotrender er klar til udskiftning. Mønningen trænger til opfyld, og de tilbageværende, formuldede mønningsmaterialer bør tømmes. Skorstensinddækningen er udført i zink/galvaniseret plade, som ikke kan tåle syren fra stråene, og udførelsen ser uprofessionel ud. Tækkeren konkluderer, at han vil betegne ca. 65 % af taget som opslidt og klar til udskiftning, og de resterende 35 % vurderes at have en restlevetid på 3-7 år.

Nævnet bemærker indledningsvis, at tilstandsrapportens angivelse af den forventede restlevetid for taget er foretaget på grundlag af et tabelopslag og ikke en konkret vurdering af det pågældende tag. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en garanti for, at taget konkret kan holde i en periode svarende til den forventede restlevetid i henhold til tabel, og af forsikringsbetingelsernes punkt 5L fremgår det, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. De anmeldte forhold vedrørende taget må derfor vurderes efter ejerskifteforsikringens almindelige bestemmelser.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er skader i forsikringens forstand, for så vidt angår stråtaget, og at tilstandsrapporten beskrivelse af stråtagets tilstand dertil er klart forkert. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stråtaget på overtagelsestidspunktet var ca. 21 år gammelt, og at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at der generelt er aldersbetonet afslid. Klageren har på baggrund af tilstandsrapportens bemærkning om afslid haft et rimelig grundlag for at kunne tage stråtagets tilstand nærmere i betragtning. Nævnet bemærker, at den konkrete levetid for et stråtag kan variere alt efter kvalitet af strå, udførelse og omgivelsernes påvirkning af taget, og at det ikke i almindelighed kan betragtes som en dækningsberettigende skade, at et stråtag konkret udviser en levetid under middel.

Nævnet bemærker endvidere, at der efter sagens oplysninger i særlig grad er tale om afslid på tagflader orienteret mod syd og vest, hvilket er naturligt efter almindelig påvirkning fra vejr og vind.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der forekommer utætheder ved stråtaget, eller at der er nærliggende risiko herfor inden for en kort tidsperiode. For så vidt angår mønningen fremgår det, at der er et underliggende lag af tagpap, hvilket i udgangspunktet i sig selv udgør en tæt tagbelægning. Nævnet bemærker, at tæthed må anses for at være tagets primære funktion.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

94369

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er egentlige udførelsesfejl ved stråtekningen. I tækkerens rapport hedder det, at taget er slidt. For så vidt angår lyngmønnen er der tale om en bygningsdel med relativ kort levetid, og udbedring heraf må henføres under normal vedligeholdelse.

Nævnet har for så vidt angår skorstensinddækning blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist konkrete korrosionsskader eller tegn på utætheder eller nærliggende risiko for utætheder. Der foreligger ikke oplysninger, der sandsynliggør, at der er tale om en ganske ny konstruktion. Det forhold, at skorstensinddækningen uhensigtsmæssigt er udført af zink/galvaniseret plade, som kan korrodere som følge af syre fra stråene, udgør under disse omstændigheder ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings