

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 95837:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han overtog ejendommen – der er opført i 1827 – den 27/6 2015 på baggrund af tilstandsrapport af 30/4 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:	
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftrækskanal fra det store badeværelse er ikke ført til det fri, men ender i tagrum. Note: Forholdet kan medføre fugtskader i tagrum på grund af kondensdannelse.	
1.8 Spær og lægter	K1	Nyetableret hanebånd ved hems konstruktion, har ikke tilstrækkelig befæstigelse til spærhovede. Note: Det vurderes at konstruktionen er stabil.	
	K1	Spær og lægter har spor efter fugt ved misfarvninger bl.a omkring keelplanker Note: Fugtskjolder vurderes at stamme periodisk kondens, og tidliger utæthed. Der er ikke målt fugt ved besigtigelsen.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensoverfladen i tagrum fremstår med løbesodsmisfarvninger. Note: Det er en gammel løbesodsskade, som vurderes ikke at udvikle sig mere. Skorstenen er eftermonteret med isokern.	
...			
			Ja Nej Ved ikke
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 13 I hvilken periode har du boet på ejendommen? 2001 - 2015		
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Garagetag 2005		
			☒ ☐ ☐

I klageskema af 25/9 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Dækning af omkostninger til etablering af taghældning, der ikke medfører en hurtig nedbrydning af stråtag eller anden korrekt udbedringsmetode.

...

Under ejerskifteforsikringspolice ... har Dansk Boligforsikring afvist at dække udbedring af stråtag på tilbygning/karnap. Ejendommens adresse er ...

Stråtagets hældning er ca. 33 grader. Dette er der enighed om.

Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 13. januar 2020, sendt af [selskabets medarbejder], meddelt, at stråtagets manglende hældning ikke anses for at medføre en nærliggende fare for skade, bilag 1. Der er klaget over denne afgørelse den 11. maj 2020.

Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning blev bl.a. baseres på udtalelse fra [tækkemand 1], som blev fremsendt til Dansk Boligforsikring sammen med anmeldelsen, bilag 2.

Imidlertid kan [tækkemand 1] ikke genkende den læsning af sin udtalelse. Således vedhæftes til orientering [tækkemand 1's] reaktion på svaret fra Dansk Boligforsikring, bilag 3.

Tækkemanden svarer på Dansk Boligforsikrings anførelse af, at der ikke ses en skade, at:

'Grunden til at 'skaden' ikke ses er at skade sker på daglig basis ved at taget med 100% sikkerhed nedbrydes hurtigere, da det hele har for lille en hældning. Skadestrykket er især større i skotrenderne fordi de er, som skrevet, for flade og dybe, med det øgede vandmængde på skotrenderne. På grund af konstruktionens fejl, så er faldet på rørene i skotrenden alt for lav og dermed trækker vandet dybere ind i taget både med mulighed for bagfald og ved kapillær effekten. Derfor nedbrydes taget meget hurtigere i disse.'

I forhold til tagets levetid anfører Dansk Boligforsikring, at tækkemandens notat læses således, at det kan medføre forkortet levetid for stråtaget, hertil svarer tækkemanden:

'Jeg har intet skrevet om KAN medføre, hvis jeg havde så skal der absolut stå SKAL, men har læst det igennem igen og der står intet om kan.'

Det følger endvidere af det oprindelige notat fra tækkemanden, at tagets levetid bliver begrænset med ca. 10 år for hver 5 grader hældningen sænkes fra 45 grader.

Det gøres gældende, at det forhold, at taget er under væsentligt hurtigere nedbrydning skal anses for en skade på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 26. maj 2015, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Praksis fra Ankenævnet for forsikring tilsiger tillige, at der er tale om en dækningsberettiget skade, når tagets levealder må anses for væsentligt forkortet.

Således henvises til afgørelsen i sagsnummer 91.405, af 10. oktober 2018 hvor stråtagets hældning var omtrent den samme som i nærværende sag. Her udtalte nævnet udtalte:

'Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at klageren har godtgjort, at den lave taghældning på overtagelsestidspunktet i 2014 udgjorde skade eller nærliggende fare for skade i ejerskifteforsikringens forstand. [...]

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.

I sagsnummer 91.513 af 9. maj 2018 var stråtaget på et sommerhus flere steder lagt med for lav hældning, ca. 30 grader, og var forkert udført. Her udtalte nævnet:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet for så vidt angår tilbygning og udhus fra 2002-2003, at det må lægges til grund, at stråtaget er så nedbrudt, at det skal udskiftes. [...] Nævnet finder, at det nedbrudte stråtag udgør en skade i forsikringens forstand, uanset at der ikke er påvist vandindtrængen gennem taget.'

Den forkortede levetid skal således anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring har fastholdt afvisningen ved mail af 12. juni 2020, bilag 4.

Forsikringstager har fra tidligere ejere fået oplyst, at omlægning til stråtag er sket efter 1989, og at der flere gange skulle være udført reparationer på stråtaget."

Selskabet har i brev af 26/10 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S beder Nævnet afvise denne klage.

1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 27. juni 2015.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning (5-årig løbetid). Forsikringspolice fremlægges som bilag A.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen – dateret 30. april 2015 fremlægges som bilag B.

Godt 4 år efter overtagelsen – d. 5. november 2019 – anmeldte vores kunde, en række forhold under sin ejerskifteforsikring, bl.a. stråtaget. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Det er alene forholdet omkring stråtaget, som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Sammen med skadeanmeldelsen var den udtalelse fra salgskonsulent [tækkemand 1] fra ..., som klager har fremlagt som bilag 2.

En konsulent foretog besigtigelse d. 19. november 2019. Kopi af hans notat fremlægges som bilag D og de fotos han tog under besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Vi har afvist at dække forholdet.

Klager ses at have fremlagt korrespondancen med både skadeafdelingen, og med klageafdelingen, som også har vurderet sagen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en gammel (landbrugs-)ejendom fra 1827.

Oprindeligt har der været tale om en 4-længet gård med stråtag, dog ses den udbygning/længe, som sagen handler om, på tidligere luftfotos, at have været beklædt med skiffer.

Som bilag F, G, H og I fremlægges luftfotos af ejendommen, hvor man kan se, at tagbeklædning over tid er skiftet og nogle længer er revet ned.

Grundkonstruktionerne på klagers ejendom, herunder bredde, spær og taghøjde er uændret igennem årene.

Sagen drejer sig om den 'længe' eller udbygning, som tidligere har været belagt med skiffer. En tidligere ejer af ejendommen har skiftet tagbeklædningen til stråtag, så der er et ensartet udseende på hele hovedhusets tag (se konsulentens fotos).

Vi ved ikke, hvornår det er sket; klager skriver selv i klagen til Nævnet, at det er sket efter 1989. Det er vi enige i, da der på luftfotoet fra 1989 ses skiffertag på længen/udbygningen. Det er sket før 2001, da sælger i tilstandsrapporten oplyser, at han har boet i ejendommen siden 2001 og ikke har skiftet taget (se sælgeroplysningerne i bilag B).

Taget på længen/udbygningen er skiftet til stråtag i perioden 1989-2001 og stråtaget er derfor i dag mellem 20 og 30 år gammelt.

Taghældningen på udbygningen/længen er under de anbefalede 45 grader, ca. 33 grader. Det skyldes udbygningens/længens bredde, som er bredere end hovedhuset. Når spærerne rejses til samme højde som hovedhuset på en længe, som er bredere, bliver taghældningen lavere.

Vi er enige med vores kundes tækkemand i, at en taghældning som er lavere end de anbefalede 45 grader kan nedsætte tagets levetid, fordi vandet løber langsommere af, og stråene derfor udsættes for mere fugt og dermed kan nedbrydes hurtigere, end på tagflader med større hældning.

Vi er også enige i, at problemet bliver størst i skotrenderne, altså i sammenbygningen mellem den ene tagflade og længen/udbygningens tagflade, da en skotrende altid vil ligge med lavere hældning end tagfladerne, som sammensættes. Alt det fremgår af udgivelsen 'Veludført Stråtag', som jeg fremsendte til Nævnet i sagen 93.671, som også omhandlede et stråtag med lav hældning.

Stråtag er et organisk materiale, og der er mange faktorer, som afgør dets levetid. Bl.a. Stråenes kvalitet, tagfladernes orientering (nord/syd/øst/vest), vind, vegetation nær stråtaget samt om der

er beboelse i tagrummet. I tagrum uden beboelse – som i den forsikrede ejendom – er der ikke noget damptryk indefra, hvorfor taget har nemmere ved at ventilere.

Vi har ingen skader fundet på stråtaget, og ingen tegn på skader. Taget ser fint ud og ikke anderledes end resten af taget. Der er intet, der tyder på, at taget – som nu er 20-30 år gammelt – ikke skulle kunne fungere fint i mange år frem.

Evt. fremtidige problemer med nedbrydning af stråtaget i skotrenderne, er ikke usædvanligt for stråtage af en hvis alder – de kan repareres partielt, og det henhører under ejers almindelige vedligeholdelse. Der er dog ingen problemer med skotrenderne nu – selvom det er 5 år siden, vores kunde har overtaget huset.

Kendelsen 91.405, som klager anfører til støtte for sit krav, handlede – for den del, som ejerskifteforsikringen tabte – ikke om lav taghældning, men om fejl (manglende ventilation og for korte strå), som havde medført nedbrud i taget. Den del af ejendommen, som blot havde lav taghældning, men hvor der ikke var skader, fik klageren ikke medhold i.

Dansk Boligforsikring A/S henviser til den nyligt afsagte kendelse 93.671, som også handlede om stråtag med lav taghældning, hvor klager også gjorde gældende, at tagets levetid bliver reduceret. Nævnet gav Dansk Boligforsikring A/S medhold i, at det ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at det ikke er muligt at hæve taghældningen på udbygningen/længen sådan som klagers advokat gør gældende. Det er alene muligt at ændre tagbeklædningen på udbygningen tilbage til eternitskiffer, hvis man ikke ønsker stråtag på den del af taget, som ligger med lavere hældning."

Klagerens advokat har i kommentar af 2/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager lagt udtalelse fra tækkemanden på portalen, som underbygger, at taget ikke er i sund tilstand, som indikeret af Dansk Boligforsikring.

Herudover er fremlagt luftfotos fra 1993 og 1999 - der viser hhv. skifertag og stråtag – til indikation af tidspunkt for skift af tagtypen.

Endeligt er fremlagt luftfotos fra 2010 og 2011, der beviser, at der er lagt nyt stråtag i 2011. Tækkemanden oplyser, at stråtaget kun er så gult som på luftfotoet fra 2011 i ganske få måneder."

Selskabet har i brev af 9/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"[Tækkemand 2] skriver at udbygningen/længen er en tilbygning opført i perioden 1925-1950. [Tækkemand 2] bedes oplyse, hvad han bygger det på. Der henvises til det tidligste luftfoto fra 1939 (bilag F), hvor udbygningen er på.

[Tækkemand 2] bekræfter hvad vi tidligere har anført, nemlig at udbygningen og hovedbygningen har samme kiphøjde. Derfor er det ikke muligt, at hæve taghældningen så stråtaget får bedre fald, sådan som klagers advokat i klagen har krævet erstatning for.

[Tækkemand 2] har fremlagt yderligere luftfotos. Billedet fra 1992-93 viser, at der stadig er skiffer på længen/udbygningen. Fotoet fra 1999 er så dårlig kvalitet, at man ingenting kan se. Billederne fra 2010 og 2011 viser stråtag. Jeg synes ikke, man umiddelbart kan se stråtagets stand fra luftfotos, der ofte har svingende kvalitet afhængig af vejrforhold og årstid.

[Tækkemand 2] skriver at taget 'ved en fejl' blev tækket omkring 1996. Klager opfordres til at søge dette yderligere dokumenteret – hvordan ved [tækkemand 2] det, og hvad menes der med, at det er oplagt 'ved en fejl'? Hvis [tækkemand 2] ved, hvem der har tækket taget, bedes det oplyst.

[Tækkemand 2] oplyser også, at det nuværende stråtag er lagt op i 2011, hvor der er tækket på gamle lægter. Også dette bedes nærmere dokumenteret. At taget skulle være tækket i 2011 strider mod sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. Sælger har ejet ejendommen siden 2001, og det oplyses, at garagetaget er skiftet, men ikke stråtaget på huset/udbygningen.

[Tækkemand 2] anfører, at 'Skotrender, spær og lægter ses med store fugtskader og rådender. Taget har derfor været utæt i længere tid for omtækningen'. Dette er vi ikke umiddelbart enige i.

Det er korrekt, at man i tagrummet kan se spor efter tidligere utætheder, hvilket også er beskrevet af vores konsulent og ses af de vedhæftede fotos (bilag D og E). Det er ikke 'store fugtskader', og vi har ikke konstateret råds-kader (af betydning). Generelt afviger tagkonstruktionen ikke fra tilsvarende tagkonstruktioner på 100-200 år, som igennem så mange år og skiftende tagbelægnin-ger kan have fået fugt, temperaturskift og kondens.

[Tækkemand 2] skriver også, at vores kunder i deres 5-årige ejertid har fået 'taget på tilbygning samt skotrender repareret adskillige gange af skiftende tækkemænd'. Dette er nyt og har ikke været oplyst til os før – f.eks. i skadeanmeldelsen. Der henvises til bilag C.

Med skadeanmeldelsen var alene vedlagt udtalelsen fra [tækkemand 1] (bilag 2), som alene er en teknisk vurdering af stråtagets udførelse – der står intet om tidligere utætheder. Kunder som har oplevet utætheder i deres tag, oplyser det som regel under punktet 'hvordan blev skaden opdaget' i skadeanmeldelsen. Vi har mere haft en oplevelse af, at vores kunder måske har overvejet indretning af tagrummet til beboelse (sådan som tidligere ejere også har – det fremgår af ejendommens byggemappe), og måske i den forbindelse har drøftet taget med en tækkemand.

Klager **opfordres** til at dokumentere de reparationer der er foretaget i deres ejertid og fremlægge kopi af fakturaer for arbejdet, til sagens oplysning.

[Tækkemand 2's] opremsede fakta omkring taget stemmer meget godt overens med det vi allerede har skrevet. Dog er vi ikke enige i, at taget er nedbrudt i en sådan grad, at det skal udskiftes.

Vores konsulent har ikke set eller fået forevist utætheder i taget. Se hans notat og tilhørende fotos.

Vi er heller ikke enige i [Tækkemand 2's] udtalelser om bygningsreglementets regler. Som tidligere anført, er tækkevejledningerne ikke en del af bygningsreglementet, men vejledninger til de udførende tækkemænd. Der er intet ulovligt i at lave stråtag med lavere hældning end den anbefalede – og en tækkemand har da også gjort det på et tidspunkt for en tidligere ejer.

Et stråtag er et organisk materiale og overfladen vil blive våd og nedbrydningen vil starte så snart det lægges op. Det er klart, at en lavere taghældning kan medføre en kortere levetid (som f.eks. i skotrender), men andre faktorer spiller også ind – der henvises til mit tidligere indlæg.

[Tækkemand 2] skriver, at 'Alt vand bliver hængende i tækkematerialet til evig tid'. Det er ikke korrekt. Vand vil fordampe og tørre over tid. Men det er da korrekt, at når faldet er lavt, har det sværere ved at løbe af, og levetiden vil være kortere, end ved stejlere taghældninger. Det gælder i øvrigt også andre tagbelægningsarter.

Vi er heller ikke enig i [tækkemand 2's] udtalelser om at stråtaget skal fungere som 'isolerende klimaskærm'. Det har vi aldrig hørt før – stråtaget indgår ikke i ejendommens isoleringsforhold.

Som tidligere oplyst, er der åbent tagrum under stråtaget med den lave hældning, og der er derfor heller ingen sundhedsfare ved at bo i huset, selvom ydersiden af stråtaget gradvist nedbrydes, som årene går. Som tidligere oplyst, er der god ventilation et åbent tagrum. Det kan selvfølgelig være en udfordring, hvis der planlægges beboelse i tagrummet, men det er ikke et forhold ejerskifteforsikringen dækker.

Det afgørende for vurderingen af om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning er, om der på *overtagelsestidspunktet* var nærliggende risiko for skade som følge af den måde taget er udført.

Det var der ikke, og det er der fortsat ikke her 5 år efter. Det er muligt, at taget har en kortere levetid end andre tagbelægningsarter eller end andre stråtag med mere fald, men levetiden er ikke så reduceret, at stråtaget ikke kan fungere som klimaskærm for et åbent tagrum i mange år fremad, sådan som det har siden det blev lagt, og også i vores kunders 5-årige ejertid.

Med hensyn til tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige ikke vurderet, at stråtaget var udført på en måde, at det gav nærliggende risiko for skade. Den vurdering er vi enige i, og der er – så vidt vi har set og fået oplyst – ikke været skader i de 5,5 år, der er gået, siden tilstandsrapporten blev udført. Hvis den bygningssagkyndige havde vurderet, at den lidt lavere taghældning af stråtaget havde skulle anmærkes, havde det formentlig fået en K1 anmærkning, altså en mindre alvorlig skade.

Jeg kender ikke den byretssag, [tækkemand 2] citerer domskonklusionen af, men kan se, at der har været afholdt (uvildigt) syn og skøn. Som alle byretsdomme, er afgørelsen helt sikkert konkret begrundet.

Denne sag skal også afgøres på et konkret skøn, og konkret vurderet, har den lavere hældning på stråtaget på udbygningen/længen ikke givet skader eller risiko for skader i et sådant omfang, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt."

Klagerens advokat har i brev af 15/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har anført, at der fra forsikringstagers side gøres krav på, at der etableres en korrekt taghældning med stråtag som eneste mulige løsning.

Det præciseres, at forsikringstager har gjort gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at det er nødvendigt at finde en udbedringsmetode i samarbejde med fagfolk. Det er klart, at det er forsikringstagers ønske – som så vidt muligt må efterleves – at der såfremt det er muligt findes en korrekt løsning med stråtag, idet dette har været af betydning for ønsket om at erhverve netop denne ejendom. Forsikringstager er ikke håndværker, og kan ikke pålægges at skulle fremkomme med udbedringsmetoden under nærværende klagesag. Dette må afklares med fagfolk, når det er fastslået, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Der ses ikke grund til at besvare Dansk Boligforsikrings første opfordring vedrørende, hvorvidt det var en fejl at der blev lagt stråtag i 1996. Indlægget fra [tækkemand 2], ..., belyser, at det var en håndværksmæssigt forkert løsning at lægge stråtag med så lav en hældning.

I forhold til nyoplægningen i 2011 henvises til allerede fremlagte tydelige billeder. Igen må henvises til indlægget udarbejdet af [tækkemand 2].

Der fremlægges under hensyn til Dansk Boligforsikrings anden opfordring erklæringer fra de tækkemænd, der har udført reparationer på taget i de seneste 5 år, bilag 5 og 6.

Endeligt må det bestrides, at forholdet i en tilstandsrapport alene burde være kvalificeret som en K1 skade. Taghældningen medfører de facto en markant forkortet levetid for stråtaget. Det er det enslydende svar fra de fagkyndige tækkemændene. Havde den sagkyndige været opmærksom herpå, burde forholdet have været kvalificeret som en K3 skade.

Det kan også konstateres, at der er enighed om, at der i tagrummet under stråtaget kan ses spor fra utætheder og rådskader, om end betydningen heraf er tolket forskelligt af hhv. [tækkemand 2] og Dansk Boligforsikring.

Det fastholdes, at der er tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 4/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger af 15. januar 2021 giver ikke anledning til ændring af vores opfattelse af sagen.

Vi er ikke blevet anvist skader på stråtaget – udover ældre fugtaftegninger på lægterne i tagrummet, hvilket ikke er usædvanligt eller underligt i en tagkonstruktion på denne alder.

Vi har allerede oplyst, at skotrenderne på et stråtag vil ligge med lavere hældning end resten af taget, og at stråene her vil nedbryde hurtigere. Heller ikke det afviger fra andre stråtage.

Klager ses fortsat ikke at have fremlagt dokumentation for de løbende reparationer, der er foretaget på stråtaget (kopi af faktura med arbejdsbeskrivelse) – alene nogle nye udtalelser fra nogle nye tækkefirmaer herom.

Sagen kan fra Dansk Boligforsikring A/S' side afgøres af Nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

9.

95837

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af udateret udtalelse fra tækkemand 1 fremgår bl.a.:

"Konstruktionens hældning på taget af tilbygningen er ikke egnet til stråtag og det er ikke god tække skik, at tække på hældninger mindre end 45 grader på hovedkonstruktionen. Konstruktionen på tilbygningen har en hældning på 33 grader.

Ifølge den nye håndbog fra 2019 Veludført stråtag, så bør man på nybyggeri ikke tække på hældninger mindre end 50 grader og på tage under renovering ikke under 45 grader. For hver 5 grader hældningen sænkes fra 45 grader nedsættes levetiden med ca. 10 år.

Der er nogle valg, der kunne være foretaget for at få en bedre holdbarhed på taget. Mindre tykkelse, større strølag. Der hvor tilbygningen har sin største udfordring er skotrenderne, da de bede er meget dybe og flade, derfor burde de som et minimum have været mere jævnt rundede eller bedre endnu, burde de have været udført med metal skotrende."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Inde:

....

5. Indvendig under stråtaget er åbent tagrum. Der er taget fugtmålinger bl.a. på den opbyggede keel mod nordvest og nordøst, foto 36 til 39 og foto 52 til 54. Målingerne er normale for årstiden.

Ude:

...

5. Der ses ingen umiddelbart skade på stråtaget i skotrenden, foto 29 til 31.

Konklusion:

...

5. Der er ingen skader, ingen unormal fugt, trods den lave taghældning. Der er synlig fugtskade på keelen, formentlig fra en tidligere tagbeklædning/skotrende, der har været utæt. Nuværende stråtag/skotrende er uden utætheder.

...

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Er gældende for alle punkter.

Konstruktionerne er lovlige og udført som sædvane på opførelsestidspunktet."

Af tækkemand 1's mail af 7/2 2020 til klageren fremgår bl.a.:

"Der ses ikke nogen skade på stråtaget som følge af for lille fald/hældning.

At der er mindre hældning, på visse dele af stråtaget har altså ikke ført til en skade sig selv.

Der ses som heller ikke skade på skotrenden.

Grunden til at 'skaden' ikke ses er at skade sker på daglig basis ved at taget med 100% sikkerhed nedbrydes hurtigere, da det hele har for lille en hældning. Skadestrykket er især større i skotrenderne fordi de er, som skrevet, for flade og dybe, med det øgede vandmængde på skotrenderne. På grund af konstruktionens fejl, så er faldet på rørene i skotrenden alt for lav og dermed trækker vandet dybere ind i taget både med mulighed for bagfald og ved kapillær effekten. Derfor nedbrydes taget meget hurtigere i disse.

Jeg kan se at jeres tækkemand/rådgiver anfører - at for lav hældning på stråtag, kan medføre reduceret levetid på stråtaget.

Jeg har intet skrevet om KAN medføre, hvis jeg havde så skal der absolut stå SKAL, men har læst det igennem igen og der står intet om kan.

Der ses dog ikke tegn på skader eller at stråtaget allerede bære præg af at være væsentligt fugt-påvirket.

Selve udførelsen har som nævnt ikke givet anledning til skade - Den har holdt i mange år nu uden skader

Skaden på taget er generelt og sker, som skrevet på daglig basis og det nedbrydes hurtigere hver dag."

Af erklæring af 28/11 2020 fra tækkemand 2 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med en verserende forsikringssag omkring stråtaget på den nordvendte tilbygning har i bedt mig om at lave en faglig vurdering af tag og tagkonstruktion.

Omkring år? (1925 – 1950) er der lavet en tilbygning på ca. 10 m. i bredden til det gamle stuehus som kun er ca. 6 m. i bredden. Tilbygningen kiphøjde er søgt afstemt med hovedhusets kiphøjde hvorved der er lavet en tagkonstruktion med ca. 36 graders rejsning. Da denne hældning er uegnet til stråtag blev tilbygningen oprindeligt lavet med eternit skifertag og faste skotrender mod stråtaget.

Omkring år 1996 er taget ved en fejl ændret til stråtag. Det nuværende stråtag ses lavet i 2011, hvor der er tækket på de gamle lægter. Skotrender, spær og lægter ses med store fugtskader og rådender. Taget har derfor været utæt i længere tid før den seneste omtækning.

Ejerne har ejet ejendommen i ca. 5 år. Og i disse 5 år er taget på tilbygning og skotrender repareret adskillige gange af skiftende tækkemænd. Seneste tækkefirma gjorde opmærksom på at stråtaget var meget dårligt, helt nedbrudt og gennemvådt. Dette medførte en anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Følgende fakta om stråtaget kan konstateres:

- Taghældning på fladerne er målt til 36 grader
- Skotrenderne er målt til 31 grader
- Tækkerørene ligger med ca. 10 grader
- Taget er opfugtet i ca. 20 cm. dybde
- Hele slidlaget er nedbrudt

- På besigtigelsesdagen d. 27. nov. 2020 var taget bundfrosset i den opfugtede zone

Samlet fortæller disse fakta at der er tale om meget sygt tag som skal udskiftes snarest for at sikre en sund bolig som Tilstandsrapporten gav udtryk for ved købet.

Konklusionen er meget klar. Tagkonstruktionen er uegnet til stråtag. Jf. alt teknisk fælleseje på området så fremgår det meget klart at mindste taghældning for stråtag er 45 grader. Gældende bygningsreglementet på tækketidspunktet siger klart at tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis skal kunne løbe af. Det kan vandet ikke på dette tag. Alt vand bliver hængende i tækkematerialet til evig tid. Et stråtag skal ikke bare holde vandet ude af bygningen. Det skal også fungere som en isolerende klimaskærm der holder varmen ude om sommeren og kulden ude om vinteren. Og denne funktion er slet ikke til stede i dette våde tag. Det er en klimaskærm der aldrig tørrer op.



Stråtaget udgør derfor en kritisk skade på nuværende tidspunkt og har gjort det længe. Det er ikke sundt at bo under en svampehat.

Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger til tagkonstruktionen hvilket undrer mig meget. Den byggesagkyndige er forpligtiget til at vurderer tagets tilstand ud fra det dårligste stykke tag. I håndbog for byggesagkyndige står at de skal sikre sig at det pågældende tagmateriales mindste hældning er overholdt. Dette er heller ikke sket i denne sag.

Det er derfor meget beskæmmende for hussynsordningen at der er lavet en fejlfri tilstandsrapport vedrørende taget, sammenholdt med en uegnet tagkonstruktion.

Skadesbegreber er helt klart i denne sag. En del af klimaskærmen er drivende våd og kan ikke tørre ud. Samtidig er den fyldt med ondartede svampe som skimmel og barksvampe som nedbryder taget til muldjord. Taget har derfor ikke sin funktion som isolerende klimaskærm.

Idet jeg er vidende om at ejeskitteforsikringen har afvist sagen vil jeg henvise til en lignende sag fra Byretten på ... over et stråtag med lav hældning fra 2008.

Den 30. juni 2020 holdt Retten på ... ikke offentligt møde i retsbygningen.
Dommer ... behandlede sagen.

Sag ...

Parterne har oplyst, at de kan tiltræde rettens mundtlige tilkendegivelse. Sagen er herefter forligt således:

'Sagsøgte, [andet forsikringsselskab], skal anerkende, at stråtagets lave taghældning på ejendommen, på overtagelsestidspunktet i 2014 udgør skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at sagsøgte derfor tilpligtes at anerkende at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Sagsøgte skal betale kr. 620.000 kr. inkl. moms mod fremvisning af dokumentation i form af faktura fra momsregistrerede håndværkere for udbedring af stråtaget i overensstemmelse med skønsmandens anvisning under punkt 1.4 i skønserklæring af 21. juni 2016 forrentet efter forsikringsaftalelovens § 24.'

En afgørelse der er meget klar:

Stråtage med hældninger som er uegnet til stråtag udgør en nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor en dækningsberettiget skade."

Af udateret erklæring fra tækkemand 3 til klageren fremgår bl.a.:

"Stråtaget på bygningen ud i mod haven, er lavet med for lidt hældning, stråtag skal ligge på en konstruktion med mindst 45 grader.

Årsagen til det, er at stråhældningen er mindre en konstruktionen, rørene vil derfor ligge mere ned.

Når man laver en tilbygning opstår der det som hedder en skotrende, en samling mellem to tagsider, den skotrende vil ligge yderligere ned.

På nævnte adresse er konstruktionen så lav, at tagmaterialet ligger med bagfald, dermed behæftet med en alvorlig fejl.

Den eneste grund til at taget ser nogenlunde ud, er at vi løbende har vedligeholdt det efter [klageren] har købt ejendommen."

Af tækkemand 4's mail af 12/1 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har været på [forsikringsstedet], to gange i løbet af ca. 2 år, hvor der er blevet udført reparation af to skotrender begge gange."

Nævnet har fået forelagt fotos i sagen.

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1827 og er overtaget af klageren den 27/6 2015. Ejendommen er et bindingsværkshus med stråtag. Nærværende klagesag omhandler hældningen på stråtaget på en udbygning, som tidligere har været beklædt med skiffertag. Klageren kræver dækning af omkostningerne til etablering af en taghældning, som ikke medfører en hurtig nedbrydelse af stråtaget eller en anden korrekt udbedringsmetode fundet i samarbejde med fagfolk. Så vidt det er muligt ønsker han, at der findes en løsning med stråtag, idet dette har været af betydning ved erhvervelsen af ejendommen.

Der er mellem parterne enighed om, at taghældningen er ca. 33 grader, at en taghældning lavere end de anbefalede 45 grader kan nedsætte tagets levetid, fordi vandet løber langsommere af og stråene derfor udsættes for mere fugt. Dette kan medføre, at taget nedbrydes hurtigere end på tagflader med større hældning. Der er videre enighed om, at problemet vil være størst i skotrenderne, da skotrenderne ligger med lavere hældning end tagfladerne.

Klageren har blandt andet anført, at det sædvanligvis antages, at tagets levetid bliver begrænset med ca. 10 år for hver 5 grader hældningen sænkes fra 45 grader, at taget derfor nedbrydes væsentligt hurtigere end normalt, hvilket er bekræftet af tækkemand 1. Den forkortede levetid

er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og han har i den forbindelse henvist til udfaldet af sagerne 91405 og 91513. Derudover har han henvist til erklæringen fra tækkemand 2, som be-lyser, at det var en håndværksmæssig forkert løsning at lægge et stråtag med så lav en hæld-ning, og at det seneste tag er lagt i 2011. Han har videre fremlagt erklæringer fra de tække-mænd, som har udført reparationer og vedligeholdt taget i ejerperioden.

Selskabet har afvist at dække forholdet. Selskabet har blandt andet oplyst, at udbygningen tidli-gere har været beklædt med skiffer, og at det er uvist, hvornår udbygningen blev tækket med stråtag. Der er dog enighed mellem parterne om, at udbygningen ses med skiffertag på luftfo-toet fra 1989. Selskabet har anført, at udbygningen må være tækket med stråtag før 2001, idet sælgeren i tilstandsrapporten har oplyst, at han har boet i ejendommen siden 2001, og at taget ikke er blevet skiftet i dennes ejertid. Selskabet mener derfor, at taget må være mellem 20 og 30 år gammelt. Derudover har selskabet anført, at der ikke er fundet skader på stråtaget, at taget ser fint ud, hvorfor intet tyder på, at taget ikke skulle kunne fungere fint i mange år, og at der er tale om åbent tagrum under stråtaget, hvorfor der heller ikke er sundhedsfare ved at bo i huset, selvom ydersiden af stråtaget gradvist nedbrydes. Selskabet mener videre ikke, at klage-ren har dokumenteret, at der skulle være lagt nyt stråtag i 2011, ligesom klageren ikke har fremlagt fakturaer for løbende reparationer.

Selskabet har oplyst, at det ikke vil være muligt at hæve taghældningen på udbygningen, og at det alene er muligt at ændre tagbeklædningen på udbygningen tilbage til eternitskiffer, hvis man ikke ønsker stråtag på den del af taget med lav hældning.

Af udateret udtalelse fra tækkemand 1 fremgår det, at "konstruktionens hældning på taget af tilbygningen er ikke egnet til stråtag og det er ikke god tække skik, at tække på hældninger mindre end 45 grader på hovedkonstruktionen. Konstruktionen på tilbygningen har en hæld-ning på 33 grader".

Ankenævnet for Forsikring

15.

95837

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2019, at "der er ingen skader, ingen unormal fugt, trods den lave taghældning. Der er synlig fugtskade på keelen, formentlig fra en tidligere tagbeklædning/skotrende, der har været utæt. Nuværende stråtag/skotrende er uden utætheder", og at "konstruktionerne er lovlige og udført som sædvane på opførelsestidspunktet".

Af tækkemand 1's mail af 7/2 2020 til klageren efter selskabet afvisning fremgår det, at "der ses ikke nogen skade på stråtaget som følge af for lille fald/hældning. At der er mindre hældning, på visse dele af stråtaget har altså ikke ført til en skade i sig selv. Der ses som heller ikke skade på skotrenden. Grunden til at 'skaden' ikke ses er at skade sker på daglig basis ved at taget med 100% sikkerhed nedbrydes hurtigere, da det hele har for lille en hældning. Skadestrykket er især større i skotrenderne fordi de er, som skrevet, for flade og dybe, med det øgede vandmængde på skotrenderne. På grund af konstruktionens fejl, så er faldet på rørene i skotrenden alt for lav og dermed trækker vandet dybere ind i taget både med mulighed for bagfald og ved kapillær effekten. Derfor nedbrydes taget meget hurtigere i disse. Jeg kan se at jeres tækkemand/rådgiver anfører - at for lav hældning på stråtag, kan medføre reduceret levetid på stråtaget. Jeg har intet skrevet om KAN medføre, hvis jeg havde så skal der absolut stå SKAL, men har læst det igennem igen og der står intet om kan. Der ses dog ikke tegn på skader eller at stråtaget allerede bære præg af at være væsentligt fugtpåvirket. Selve udførelsen har som nævnt ikke givet anledning til skade - Den har holdt i mange år nu uden skader. Skaden på taget er generelt og sker, som skrevet på daglig basis og det nedbrydes hurtigere hver dag".

Af erklæring af 28/11 2020 fra tækkemand 2 fremgår det, at "følgende fakta om stråtaget kan konstateres:

- Taghældning på fladerne er målt til 36 grader
- Skotrenderne er målt til 31 grader
- Tækkerørene ligger med ca. 10 grader
- Taget er opfugtet i ca. 20 cm. dybde
- Hele slidlaget er nedbrudt

- På besigtigelsesdagen d. 27. nov. 2020 var taget bundfrosset i den opfugtede zone

Samlet fortæller disse fakta, at der er tale om meget sygt tag som skal udskiftes snarest for at sikre en sund bolig som Tilstandsrapporten gav udtryk for ved købet. Konklusionen er meget klar. Tagkonstruktionen er uegnet til stråtag. Jf. alt teknisk fælleseje på området så fremgår det meget klart at mindste taghældning for stråtag er 45 grader. Gældende bygningsreglementet på tækketidspunktet siger klart at tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis skal kunne løbe af. Det kan vandet ikke på dette tag. Alt vand bliver hængende i tækkematerialet til evig tid. Et stråtag skal ikke bare holde vandet ude af bygningen. Det skal også fungere som en isolerende klimaskærm der holder varmen ude om sommeren og kulden ude om vinteren. Og denne funktion er slet ikke til stede i dette våde tag. Det er en klimaskærm der aldrig tørrer op. Stråtaget udgør derfor en kritisk skade på nuværende tidspunkt og har gjort det længe. Det er ikke sundt at bo under en svampehat".

Af udateret erklæring fra tækkemand 3 fremgår det, at "på nævnte adresse er konstruktionen så lav, at tagmaterialet ligger med bagfald, dermed behæftet med en alvorlig fejl. Den eneste grund til at taget ser nogenlunde ud, er at vi løbende har vedligeholdt det efter [klageren] har købt ejendommen".

Af tækkemand 4's mail af 12/1 2021 fremgår det, at "jeg har været på [forsikringsstedet], to gange i løbet af ca. 2 år, hvor der er blevet udført reparation af to skotrender begge gange".

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt. Nævnet bemærker endvidere, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige prin-

Ankenævnet for Forsikring

17.

95837

cipper er klageren, der skal bevise, at der er forhold ved bygningen, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at taghældningen på udbygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af mail af 7/2 2020 fra tækkemand 1 til klageren fremgår, at der ikke ses nogen skade på stråtaget som følge af for lille fald/hældning, og at der heller ikke ses skade på skotrenden.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2019 fremgår, at der ikke er fundet skader, at der ikke er unormal fugt trods den lave taghældning, og at der ikke er utætheder på nuværende stråtag på udbygningen og skotrenden.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af tilstandsrapport af 30/4 2015 fremgår, at den tidligere ejer alene har fået foretaget ombygning eller større renovering af garagetaget i 2005. Nævnet finder det derfor ikke bevist, at der er lagt nyt stråtag i 2011.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der efter det oplyste oprindeligt har været eternittag på udbygningen modsat resten af bygningen. Nævnet må lægge til grund, at man ved den senere tækning af udbygningen har afvejet de kosmetiske fordele ved en sådan løsning over for ulemper ved, at tagets levetid på den bredere udbygning med lavere taghældning ville være noget kortere end på resten af ejendommen.

Nævnet bemærker, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2019 fremgår, at der er en synlig fugtskade på kelen, som formentlig stammer fra en tidligere tagbeklædning/skotrende, der har været utæt. Nævnet bemærker, i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at ældre fugtaftegninger på kelen ikke er usædvanligt i en tagkonstruktion på denne alder.

Ankenævnet for Forsikring

18.

95837

Hvad angår den udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en ulovlig konstruktion i strid med bygningslovgivningen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder den efterfølgende indhentede erklæring af 28/11 2020 fra tækkemand 2, og det forhold, at klageren har fået foretaget reparationer af stråtaget på udbygningen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings