Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 97790:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 20/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi købte i december 2020 et hus i … med stråtag. I tilstandsrapporten var der ingen anmærkninger på taget.
>
> Ved et gennemsyn af hele taget ifm. vedligeholdelse af taget ved husets skorsten (25. maj 2021), konstaterer tækkemanden, at: 'Ved gennemgang af stråtaget på jeres ejendom, viste det sig, at taget især på nordsiden er uhensynsmæssigt nedbrudt. Taget er tækket for tykt med for korte tækkerør, hvormed der er for lidt fald på tagrørene, og taget udtørrer dårligt.'
>
> Han vurderer i samme ombæring, at det må forventes, at taget bliver utæt indenfor 2 år grundet den for lave hældning og de dårlige tækkerør. Et tag af denne alder forventes at have mindst 10-20 år tilbage. Taget er desuden synligt i dårlig stand.
>
> Jeg melder derfor skaden til Dansk Boligforsikring, da:
> 1) Der er en nærliggende risiko for skade – taget er i langt dårligere stand end angivet i tilstands-rapporten, og det forventes at blive utæt indenfor overskuelig fremtid
> 2) Skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten
>
> Vi får dog afslag fra ejerskifteforsikringen, der skriver, at det er forventeligt slid på et tag af den alder – selvom det er bekræftet, at det ikke er forventligt slid, hvorefter jeg indsender en klage, der igen afvises, da 'det kan ikke betragtes som en skade, at en fagmand mener, at der er risiko for, at der indenfor en overskuelig fremtid vil kunne opstå utætheder'

Det til trods for forsikringsbetingelserne under basisdækning:
3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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.

Det er lige præcis det, der er tilfældet i vores sag. At der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind.

Ved gennemsyn af tidligere afgørelse fra Ankenævnet, fandt vi sag nr. 70.484, hvor der er konstateret et lignende uventet nedbrud af stråtag, og hvor klager har fået medhold, netop fordi det er sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Det samme er tilfældet her.

Jeg har desuden efterspurgt, at forsikringsselskabet sender en faglært tækkemand fra tækkelauget ud og foretager ny vurdering, da deres tilsynsmand var tømrer – dette har selskabet også afvist. Det må alt andet lige betyde, at de godtager den eksisterende udtalelse fra tækkemanden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at opnå hel eller delvis dækning af udgifterne til et nyt tag."

Selskabet har i brev af 14/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning
Klagen vedrører ejendommens stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er aktuelle skader på taget over 1,5 år efter overtagelsestidspunktet.

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen beliggende … den 29. november 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 26. maj 2021 anmelder klager, at stråtaget på ejendommen er lagt forkert, og at der er hastig forrådnelse grundet forkert tækketeknik. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 4. juni 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 13. juli 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling, som den 17. januar 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække reparation af stråtag med nytækning af 90 kvm med brandsikring til i alt kr. 154.750 i henhold til fremlagte tilbud.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019 var skader på stråtaget, og at disse udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at stråtaget på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et landhus med bindingsværk og stråtag fra 1956. Tagkonstruktionen er udført med hanbåndsspær med stråtag og loft til kip. Der er intet tagrum. Der er flere kviste med vinduer og kvist over hoveddøren. Det er oplyst i tilstandsrapporten, at stråtaget er lagt i 2002.

Ved besigtigelse af ejendommen kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at der er lunker i overfladen af stråtaget både på nord og sydsiden af huset. Værst vurderer besigtigelseskonsulenten det er på nordsiden. Ved tagfod kan besigtigelseskonsulenten registrere, at den yderste ¼ af tækkerørene er mørkere og virker mere opfugtet, men at den sidste ¾ af tækkerørene ind mod tagfladen fremstår lyse og uden opfugtning. Se bilag C, billede 9 og 14.

Besigtigelseskonsulenten kan ikke konstatere nogle utætheder i tagkonstruktionen, og der er ved besigtigelsen ikke oplyst om vandindtrængning i huset fra taget.

Klager har fremlagt en skrivelse fra klagers tækkemand, som oplyser, at taget er uhensigtsmæssigt nedbrudt. Taget er ifølge tækkemanden tækket for tykt med for korte tækkerør, og der er for lidt fald på tagrørene, så taget udtørrer dårligt. Ved skorstenen er tækkerørene ifølge tækkemanden udført forkert, så regnvand ikke kan afledes, og der er et område, hvor taget er rådnet væk.

Det kan i sig selv ikke anses for en dækningsberettigende skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019 var forhold ved stråtaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, så som utætheder mv.

Der er tale om et stråtag, som på anmeldelsestidspunktet er 19 år gammelt. Hverken klagers tækkemand eller besigtigelseskonsulenten har registreret utætheder eller skader i bygningen som følge af tækkerørenes fald. Tækkemanden har registreret råd og nedbrud ved skorstenen.

Da tækkemanden oplyser, at tækkerørene omkring skorstenen decideret er rådnet væk, vil DBF gerne tilbyde dækning af en reparationsløsning i området ved skorstenen, hvorfor klager bedes oplyse, hvor mange udgifter klager har haft i forbindelse med reparationen.

For så vidt angår resten af stråtaget, er det ikke usædvanligt, at et stråtag efter 19 år fremstår med fugt i tækkerørene eller mosbegroninger på overfladen. Stråmaterialet er et levende materiale og kan variere meget i kvalitet, hvorfor det ikke i sig selv er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, at taget er tækket med korte rør i mindre god kvalitet, da ejerskifteforsikringen i øvrigt ikke skal tilsikre, at de anvendte byggematerialer er af god kvalitet. Det kan derfor ikke siges at være en dækningsberettigende skade i sig selv, at levetiden på taget ikke lever op til klagers forventninger.

Trods de håndværksmæssige udførelsesfejl som klagers tækkemand har registreret, er der ud over rådskaden ved skorstenen ikke i dag sket skader på huset som følge heraf.

Klager har boet i huset i 1,5 år, da forholdet anmeldes. Da der ikke er registeret vandindtrængning fra taget, er det DBF's opfattelse, at klimaskærmen er intakt, og at klager ikke har påvist, at der er nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, da utætheder i så fald ville været registreret. At klager må påregne løbende reparation og vedligeholdelse af stråtaget indenfor de nærmeste år, kan ikke føre til det resultat, at der er nærliggende risiko for skade, da vedligeholdelsen af taget skal ske, også selvom der ikke havde været observeret håndværksmæssige fejl ved udførelsen af stråtaget.

Ud over rådskaden ved skorstenen, som DBF har tilbudt dækning af, er det DBF's opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 31/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Klager købte i december 2019 en ejendom, beliggende ... Huset har et stråtag.

I tilstandsrapporten er der ingen anmærkninger på taget, og der var således intet, der gav klager anledning til at tro, at der skulle være problemer med stråtaget. Der fremgår heller intet af salgsopstillingen, der også er fremlagt i sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klager fik lavet et gennemsyn af hele taget den 18. maj 2021 i forbindelse med vedligeholdelse af taget ved husets skorsten, hvor der af klager var konstateret en begyndende skade ved skorstenen på husets sydside. I den forbindelse blev klager oplyst af tækkemanden, …, [firma], at der var ganske omfattende problemer med tagets holdbarhed og generelle tilstand.

Tækkemanden fremsendte den 26. maj 2021 en vurdering af tagets tilstand, og et dertilhørende tilbud på reparation af taget. Der fremgår følgende af vurderingen:

'Ved gennemgang af stråtaget på jeres ejendom, viste det sig, at taget især på nordsiden er uhensynsmassigt nedbrudt. Taget er tækket for tykt med for korte tækkerør, hvormed der er for lidt fald på tagrørene, og taget udtørrer dårligt. Det medfører store områder hvor der er et tykt lag med fugtigt nedbrudt materiale. En gængs løsning, at fjerne dette materiale indtil den dybde hvor tagrørene er friske og stærke, er her frarådt, fordi der ikke ville være tilstrækkeligt materiale tilbage til at dække syningen.

Taget på sydsiden har haft lidt nemmere med udtørring, men tækningen omkring skorstenen er blevet udført forkert. Fugten kan ikke komme væk, og også hér har taget rådnet væk. Yderlige er inddækningen udført i galvaniseret plade, som ikke egner sig under stråtaget. Det burde være udført i kobber.'

Vurderingen og tilbuddet er fremlagt i sagen.

[Tækkemand 1] har mundtligt oplyst til klager, at det var hans vurdering, at det måtte forventes, at taget ville blive bliver utæt indenfor 2 år grundet den for lave hældning og de dårlige tækkerør. Et tag af denne alder forventes at have mindst 10-20 år tilbage. Taget er desuden for en håndværker synligt i dårlig stand.

Klager anmelder derfor skaden til Dansk Boligforsikring (herefter DBF) som ejerskifteforsikringsselskab den 26. maj 2021. Ved anmeldelsen oplyser klager til DBF, at klager har fået repareret en begyndende skade i taget ved skorstenen på huset sydside, og at tagets nordside er i hastig forrådnelse grundet forkert tækketeknik, og henviser til et billede og vurderingen med tilbuddet fra [tækkemand 1], [firma].

Klager anmelder skaden til DBF, da klager kan konstatere, at der er en nærliggende risiko for skade, at taget er i langt dårligere stand end angivet i tilstandsrapporten, og det forventes at blive utæt indenfor overskuelig fremtid, samt at skaden ikke fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Klager får dog afslag fra ejerskifteforsikringen på mail den 17. januar 2022, der skriver, at det er forventeligt slid på et tag af den alder – selvom det er bekræftet, at det ikke er forventligt slid, hvorefter klager på ny indsender en klage til DBF, der ved mail af den 13. juli 2021 igen afvises, da DBF ikke mener, at skadesbegrebet er opfyldt.

Som DBF også bemærker i indledningen i sit indlæg til Ankenævnet for Forsikring den 14. februar 2022, så afviser DBF dækning med henvisning til, 'at der ikke er aktuelle skader på taget over 1,5 år efter overtagelsestidspunktet.' En bemærkning som er demonstrativt forkert, allerede fordi klager allerede har afholdt omkostninger til at få repareret tækningen omkring skorstenen på sydsiden. Klager fremlægger faktura for reparationen og gennemgang af tag som bilag i sagen.

DBF har i nærværende sag lavet et internt besigtigelsesnotat af den 16. juni 2021 (bilag C), som er udarbejdet af deres konsulent …. [Konsulenten] bemærker, at der er en del huller/lunker på taget. Konklusionen fra [konsulenten] er følgende:
'Konklusion
Tag er ikke helt korrekt udført iht. beskrivelse fra tækkemand. Der ses ingen skader som følge af udførelsen d.d. andet end opfugtning, som må forventes ved et stråtag på knap 20 år. Jeg kan hverken bekræfte eller afkræfte tækkers udsagn.
[…]'

Med al respekt for [selskabets konsulent] kan det konstateres ved læsning af dennes besigtigelsesnotat, at denne ikke har nævneværdig faglig ekspertise for så vidt angår stråtækte tag. Ellers burde [selskabets konsulent] kunne havde be- eller afkræftet udtalelserne fra [tækkemand 1]. Rent fagligt må det således konkluderes, at bevisværdien af besigtigelsesnotatet, for så vidt angår håndværksmæssig vurdering af tagets tilstand ikke kan tillægges vægt. [Selskabets konsulent] citere også Bolius Videncenter, hvoraf fremgår, at generelt har et stråtage en holdbarhed på 40-60

år på nordvendte sider og 20-40 år på sydvendte sider, hvilket er bemærkelsesværdigt, idet det i nærværende sag er tagets nordvendte side, der er nedbrudt efter blot 19 år. Således kan det bemærkes, at DBF ikke har søgt at oplyse sagen tilstrækkeligt, inden DBF afgav både første og andet afslag.

Det fremgår dog af besigtigelsesnotatet, at [selskabets konsulent] vurderer, at de anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen, og at bevisbyrden for dette således er løftet:
'Har det anmeldete forhold været tilstede ved overtagelsen af ejendommen?: Ja. Til dels ses også i et vis omfang på salgsopstillingen, for 1½ år siden'

For så vidt angår, at skaden eller skadesårsagen har været til stede på overtagelsestidspunktet, må dette således anses for godtgjort og konkluderet af DBF selv, hvorfor forsikringsbetingelsernes punkt 3.5 (bilag A), hvorefter dækning er betinget af, at forholdet har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse og inden klagers overtagelse af ejendommen.

[Selskabets konsulent] bemærker også, at der i forhold til skaderne hverken er taget forbehold for i policen eller bemærket herom i tilstandsrapporten.

Klager har, efter indlevering af klage til Ankenævnet for Forsikring, bedt Tækkelauget om at bringe en Tækkemand i forslag, med henblik på at få udfærdiget en rapport om stråtagets tilstand, som nærværende sag omhandler. Tækkelauget er en forening af selvstændige tækkemænd. Tækkelauget er som den eneste tækkemandsforening i Danmark medlem af DI Byggeri.

Tækkelaugets sekretariat har bragt [tækkemand 2] i forslag, og Klager har rekvireret [tækkemand 2] til at udarbejde en faglig udtalelse efter besigtigelse om, hvilken tilstand taget er i, og dette notat af den 4. maj 2022 fremlægges som et nyt bilag i sagen. Faktura fra [tækkemand 2] fremlægges også.

Notatet citeres in extenso:
Besigtigelse:
[Tækkemand 2] har d. 7/3 besøgt og undersøgt taget på ... Baseret på besigtigelsen drages flg. konklusioner:
Vurdering:
Tagets sydside fremstår med mindre reparationer, hvilket er i overensstemmelse med de forventninger, der er til et tag på den alder. Tagets nordside er væsentligt mere nedbrudt end hvad der er normalt for et korrekt tækket, nordvendt tag af samme alder. Taget er ifølge tilstandsrapporten 19 år. En nordside bør normalt holde i 40 år. I et sundt tag sker slid og nedbrydning kun i de yderste 2-5 cm af tagets overflade, men her kan der konstateres råddent tag i 10-20 cm dybde. Der er identificeret rådne områder spredt over hele nordsiden.

Årsagen er sandsynligvis for en for kompakt tækning grundet:
1) Valg af materialer (for korte rør til en stor tagtykkelse)
2) For stort opspænd i tagkonstruktion

Disse faktorer har medvirket til at hældningen af det enkelte rør/strå bliver for lav, så vandet ikke kan løbe af sammenholdt med at taget bliver for kompakt, så det, grundet kapilarvirkningen, bliver vandsugende.

Hvis der ikke gøres noget, er der en overvejende sandsynlighed for at taget bliver utæt i løbet af 1-2 år.
Anbefaling:
Problemet kan i nogen grad afhjælpes ved at man skræller det rådne lag væk. Herefter vil taget formentlig kunne holde tæt i op til 10 år mere. Ulempen ved denne metode er at taget bliver ujævnt og tagets bindinger vil blive synlige, hvilket vil gå ud over taget æstetik og bindingerne vil ruste hurtigere.

Den håndværksmæssige korrekte afhjælpning for at bringe tagets restlevetid i overensstemmelse med et korrekt tækket tag af tilsvarende alder er at skifte nordsiden med nyt tag, som tækkes i henhold til Tækkelaugets retningslinjer i vejledningen 'Veludført Stråtag'.

På baggrund af den faglige vurdering fra en ekspert i stråtækte tage kan følgende fremhæves:
• Tagets sydside fremstår med mindre forventelige reparationer.
• Tagets nordside er væsentligt nedbrudt, og langt fra den forventede levetid på 40 år- Der er sket nedbrydning i 10-20 cm dybde, mens det forventelige for en nordside på 19 år er 2-5 cm. Taget er råddent i forskellige områder spredt over hele nordsiden.
• Årsagen er sandsynligvis for kompakt tækning grundet valg af materiale og for stort opspænd i tagkonstruktionen. Som følge heraf bliver konstruktionen vandsugende.
• Hvis der ikke gøres noget, så bliver taget med overvejende sandsynlighed utæt i løbet af 1-2 år.
• Skræller man det rådne lag af nordsiden, vil det sandsynligvis holdt 10 år mere, men ulempen er, at det er grimt, bindingerne vil ruste hurtigere, og taget holder kun 10 år mere, hvilket er halvdelen af den forventelige restlevetid for et sådan tag, samt at det åbenlyst vil nedsætte bygnings værdi, at det fremstår med en åbenlyst halv løsning. Den korrekte og tilstrækkelige afhjælpningsmetode vil være at skifte stråtaget på nordsiden.

[Tækkemand 2] har ikke afgivet tilbud på at udføre reparationsarbejderne, og har alene været rekvireret til at komme med en faglig udtalelse.

Skadesbegrebet er opfyldt
Skades begrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 (bilag A):
'3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.'

Klager gør gældende, at skadesbegrebet er opfyldt, idet klager har dokumenteret, at taget ud fra objektive betragtninger er i forholdsvis ringe stand for så vidt angår hele nordsiden, hvor der er konstateret omfattende råddenskab i 10-20 cm dybde, at taget må forventes at bliver utæt i løbet af 1-2 år, hvorfor der er nærliggende risiko for skade, som følge af at nordsiden er så gennemgående ramt af nedbrydning, samt at taget burde have haft en forventet restlevetid på mindst 21 år (men reelt mellem 20 og 40 år), idet en korrekt tækket nordside på et stråtag burde holde i 40-60 år.

Taget i nærværende sag skal sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, for at vurdere om skadesbegrebet er opfyldt.

Der er for så vidt angår bygningen tale om et hus fra 1956, men det stråtækte tag er ifølge sælgeroplysningerne anlagt i 2002. Konkret skal stråtaget sammenholdes med et stråtækt tag fra 2002, der er intakt og i god vedligeholdelsesstand. Når der er tale om en bygningsdel fra 2002, så må der forventes en forholdsvis meget god tilstand for et tidssvarende stråtækt tag fra 2002, henset til byggetidens viden og generelle normer til god håndværksmæssig skik.

Med henvisning til notatet fra [tækkemand 2], så er der tale om et stråtækt tag, der for så vidt angår hele nordsiden ikke er i en tilsvarende god vedligeholdelsesstand, som ville være gældende for et intakt stråtækt tag i god vedligeholdelsesstand fra 2002.

DBF kan ikke afvise, at der er tale om en dækningsberettiget skade, blot fordi taget er lagt i strid med god håndværksmæssig skik, eller der er anvendt forkerte bygningsmaterialer, når taget konkret er ganske omfattende ramt af skader, og skadesbegrebet i den forbindelse konkret er opfyldt.

Eftersom taget på nordsiden må forventes at blive utæt i løbet af de næste 1-2 år, og at det er nedbrudt i 10-20 cm. dybde, så må det konstateres, at nordsiden i sin nuværende tilstand har nået enden på sin restlevetid. Der er således tale om en skade, der nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsestand (for taget 2002), hvor forventningen til et 19 år gammelt stråtækt tag på nordsiden måtte berettiget forventes at kunne holde de mindst de næste 20 år (reelt 20-40 år), uden at klager måtte forvente at sætte ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger, således som notorisk er nødvendigt i nærværende sag.

Hvis skadesbegrebet ikke er opfyldt i nærværende sag, så er det endog meget svært at forestille sig, hvornår det ellers skulle være opfyldt for et stråtækt tag, som er nedbrudt. At taget løbende vil blive utæt inden for 1-2 år og fremad kan næppe afvises som en skade under skadesbegrebet, blot fordi man i et begrænset omfang må forvente at lave vedligehold på et stråtag, idet det konkret stråtækte tag på nordsiden er nærmest totalskadet.

Påstande
Klager gør således sammenfattende gældende, at skadesbegrebet er opfyldt, og at DBF bør give dækningstilsagn til ikke blot, at dække reparationsløsningen i området omkring skorstenen på sysiden, hvor tækkerørene var rådnet væk, men at DBF også skal tilpligtes at gå i dækning for så vidt angår hele nordsiden, der er nedbrudt. I den forbindelse bør DBF give dækningstilsagn til udskiftning af hele nordsiden. Herudover skal DBF tilpligtes at dække klagers udgifter til notatet fra [tækkemand 2], samt klagers udgifter til advokat."

Selskabet har i brev af 26/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 31. maj 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager har fremlagt en ny udtalelse fra en tækkemand, som oplyser, at tagets nordside er væsentlig nedbrudt, og at den forventede levetid er på 40 år. Tækkemanden vurderer, at der indenfor 1-2 år vil ske utætheder i taget. Årsagen til tagets tilstand vurderer tækkemanden er en kompakt

tækning grundet kvaliteten af materialer og for stort opspænd i tagkonstruktionen. Klagers advokat anfører endvidere i sit indlæg, at der på baggrund af udtalelserne fra tækkemændene er tale om nærliggende risiko for skade, idet restlevetiden af taget er vurderet nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder og stand.
Ejerskifteforsikringen kan ikke garantere bygningsdeles kvalitet, og hvorvidt det er udført håndværksmæssigt korrekt. Ejerskifteforsikringen kan heller ikke garantere en vis levetid på en udsat bygningsdel. Det er almindeligt kendt, at især tækkerør er i svingende kvalitet, og det hører ikke ind under ejerskifteforsikringens formål at sikre, at restlevetiden på tagflader overholdes. Afgørende er hvorvidt ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at forhold, som vil udvikle sig til aktuelle skader indenfor en kort periode, såfremt der ikke foretages særlige foranstaltninger på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019. Det kan lægges til grund, at der på nuværende tidspunkt i juni 2022 – altså 2,5 år efter overtagelsestidspunktet - ikke er utætheder i tagfladen, ud over det sted ved skorstenen mod syd, hvor DBF har tilbudt dækning af udgifter til reparation heraf. At det af en fagperson er vurderet, at der vil opstå utætheder indenfor en kort årrække, er en prognose og kan ikke i sig selv være grundlag for et dækningstilsagn, når der på nuværende tidspunkt – 20 år efter udførelsen af tagfladen – ikke kan konstateres utætheder.

DBF har ingen grund til at bestride tækkemændenes vurdering af stråtagets tilstand, hvilket også fremgår af besigtigelsesnotatet fra konsulenten. Afgørende er dog fortsat, om der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Såfremt der skulle opstå utætheder på tagets nordside indenfor klagers forsikringstid, som også er den tid, tækkemanden vurderer utæthederne vil opstå, vil DBF være indstillet på at genbehandle sagen. I et sådant tilfælde vil det igen vurderes, hvorvidt utætheden kan udbedres med en lokal reparation, som det har været tilfældet ved skorstenen mod syd.

Klager har endvidere fremlagt faktura for i alt kr. 4.140 for reparation af området omkring skorstenen og gennemgang af taget. Beløbet ligger under klagers selvrisiko på kr. 5.000, og der kan på nuværende tidspunkt derfor ikke udbetales et erstatningsbeløb til klager. Såfremt der er i forbindelse med reparationen af området på sydsiden, er flere udgifter som samlet set overstiger klagers selvrisiko, som klager endnu ikke har fremlagt, er klager velkomne til at fremlægge disse, så der kan udbetales et erstatningsbeløb.

For så vidt angår udgifter til klagers anden tækkemand på i alt kr. 2.937,50, har rapporten efter DBF's opfattelse ikke ført til afdækning og udredning af et dækningsberettigende forhold, hvorfor udgifterne til den tekniske bistand ikke kan dækkes, jf. punkt 3.6.2. i forsikringsbetingelserne.

Sagen kan på det foreliggende grundlag behandles af nævnet."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 3/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Ejerskifteforsikringen anfører i sit indlæg, at *'Ejerskifteforsikringen kan ikke garantere bygningsdeles kvalitet, og hvorvidt det er udført håndværksmæssigt korrekt. Ejerskifteforsikringen kan heller ikke garantere en vis levetid på en udsat bygningsdel.'*

Denne argumentation er også fremført tidligere af indklagede, uden at det ses, hvorved dette har relevans for sagen.

Såfremt ejerskifteforsikringer kunne afvise dækning med generelle bemærkninger om, at forsikringen ikke omfatter forhold, hvor skader har deres årsager i arbejder udført i strid med god håndværksmæssig skik eller som følge af anvendelse af dårlige byggematerialer, så ville ejerskifteforsikringer generelt ikke skulle dække de fleste forhold, som i øvrigt falder inden for skadesbegrebet, da de fleste skader omfattet af ejerskifteforsikringer har deres årsager i forhold udført i strid med god håndværksmæssig skik, eller at byggematerialer af den ene eller anden årsag svigter. Overordnet set er der tale om en argumentation, som ikke ses at finde sin støtte i skadesbegrebet, således som dette er knæsat i lovgivningen, men snarer forsøger at udvande det.

Skadesbegrebet er præceptivt lovreguleret og fremgår af Bekendtgørelse 2012-01-12, nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v (mindstedækningsbekendtgørelsen), bilag 1, punkt 2:
Forsikringen dækker:
a) Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
b) Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
c) 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.

Konkret er sammenligningsgrundlaget for taget i nærværende sag et tilsvarende tag af alder og type, der er intakt og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Under henvisning til udtalelserne fra [tækkemand 2] i dennes notat af den 4. maj 2022, så kan man næppe overbevisende sige, at taget svarer til det, som burde kunne forventes at et tilsvarende intakt tag i god vedligeholdelsesstand, idet der henvises til argumentationen i klagers indlæg af den 31. maj 2022.

Det ses ikke, hvordan man meningsfuldt skulle kunne anføre, at der er tale om sædvanligt slid og ælde, når der sammenlignes med tilsvarende intakte huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet må kategoriseres som en skade. Forholdet må også siges at nedsætte nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, da der er tale om et råddent tag, som kan blive utæt når som helst.

I den forbindelse kan der henvises til den trykte dom fra Østre Landsret i FED 2011.75, hvor forsikringstageren fik medhold i, at de var berettiget til erstatning for udgifterne til udskiftning af tag, idet tagpladerne var af så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at der var tale om en dækningsberettiget skade, idet det dog bemærkes at fradrag for slid og ælde efter 2012 er reguleret

specifikt, jf. afskrivningstabellerne for udvalgte bygningsdele i mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 2. Et uddrag af landsrettens begrundelse citeres i det følgende:
[…]Tag
På baggrund af rapporten fra … af 22. marts 2006, der blev fulgt op af et erstatningskrav fra … af 10. oktober 2006, finder landsretten, at det i hvert fald på det tidspunkt har stået klart for Dansk Boligforsikring A/S, at der tillige var anmeldt skader vedrørende taget på hovedhuset. Skønsmanden har stikprøvevis fastslået, at tagpladerne er fremstillet i henholdsvis 1989 og 1990. Han har anført, at han ikke har nogen indikationer på, hvornår tagpladerne er lagt op, men at tagdækningen godt kan være sket i 1990/1991. Da ejendommen blev udbudt til salg med oplysning om, at den var ombygget i 1990, lægges det til grund, at tagpladerne blev lagt op i den forbindelse. Efter oplysningerne i tilstandsrapporten fra november 2002 fremstod taget uden tegn på fejlproduktion, hvorfor nedbrydningen først er blevet synlig nogen tid efter. Efter skønserklæringen lægger landsretten yderligere til grund, at der spredt over alle tagflader ses smuldring i plader og kanter i meget varierende grad, og at det på grundlag af tagpladernes ringe tilstand kun skønnes muligt at foretage udbedring ved udskiftning af hele husets tagdækning. Ifølge skønsmanden er den forventede teoretiske levetid for tagpladerne af den omhandlede type i almindeligt miljø ca. 35-40 år, og ud fra en forventning om en normal levetid, har han skønnet, at bygningens værdi og brugbarhed er reduceret væsentligt. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er udført ventilation i tag- og skunkrum, og det har ifølge skønserklæring II betydning for tagpladernes levetid. … forklaring om, at der er tørt i loftsrummet lægges til grund. Der er ikke dokumenteret nogen direkte sammenhæng mellem tagets ringe tilstand og ventilationsforholdene. Landsretten finder det herefter godtgjort, at tagpladerne på ejendommen er af en så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at dette udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, der kan kræves dækket af Dansk Boligforsikring A/S. […]

Det gøres således gældende, at tagets nuværende tilstand i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under henvisning til skadesbegrebet, idet taget må siges at være af så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Herudover gøres det også gældende, at tagets nuværende tilstand er et forhold, som giver nærliggende risiko for skade i form af utætheder og forværring af rådangrebet, og at der konkret må sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, hvilket må siges at være tilfældet under henvisning til udtalelserne fra [tækkemand 2] i dennes notat af den 4. maj 2022.

Det forhold, at den nærliggende risiko for skade ikke har udviklet sig til en skade endnu i form af brud/lækager på taget, bortset fra at taget allerede er rådnet igennem ved skorstenen, kan næppe tillægges betydning, når skadesårsagen allerede bestod på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og det må lægges til grund som værende overvejende sandsynligt, at forholdet vil svigte inden for en kortere årrække indenfor forsikringstiden, idet det bemærkes, at forholdet blev konstateret af klager i forbindelse med at taget var rådnet væk ved skorstenen, hvilket nødvendiggjorde reparation af håndværkere.

Indklagede skriver i sit seneste indlæg:
Ved nærliggende risiko for skade forstås, at forhold, som vil udvikle sig til aktuelle skader indenfor en kort periode, såfremt der ikke foretages særlige foranstaltninger på overtagelsestidspunktet den 29. november 2019.

Det ville være en nyskabelse, hvis der skulle indfortolkes i skadesbegrebets underbegreb; nærliggende risiko, at et sådan forhold skulle medføre svigt inden for de første par år af overtagelsestidspunkt.

Det gøres gældende, at en sådan indsnævrende fortolkning til skade for forsikringstageren ikke finder støtte i ordlyden i mindstedækningsbekendtgørelsen, der er citeret ovenfor, hvorfor en sådan indsnævrende fortolkning på afvises som uhjemlet.

Det gøres gældende, at der er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, da taget må forventes at bliver utæt i løbet af 1-2 år, hvorfor der er nærliggende risiko for skade, som følge af at nordsiden er så gennemgående ramt af nedbrydning, samt at taget burde have haft en forventet restlevetid på mindst 21 år (men reelt mellem 20 og 40 år), idet en korrekt tækket nordside på et stråtag burde holde i 40-60 år.

At der angiveligt er tale om en 'prognose' synes at være en paradoksal indvending, idet enhver vurdering af, om et forhold giver nærliggende risiko for skade, nødvendigvis må være en prognose. Dette ville også være tilfældet, hvis forholdet var udtalt af en skønsmand i forbindelse med en retssag.

At taget i forvejen er 20 år gammelt fremstår også som en bemærkelsesværdig indsigelse, da logikken vel er, at når taget ikke er blevet utæt før, så bliver taget det nok ikke i fremtiden, selvom det må anses for dokumenteret i sagen, at taget er ramt råddenskab i 10-20 cm dybde på nordsiden.

Hvorvidt der er tale om en aktuel nærliggende risiko for skade må altid tage udgangspunkt i en konkret vurdering med et skøn over forholdets udvikling i fremtiden (det vil sige en prognose), da begrebet ellers er uden indhold.

Et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, er et forhold, der udgør en dækningsberettiget skade i sig selv.

Det fremstår bemærkelsesværdigt, at indklagede anviser, at klager må spises af med løbende at skulle anmelde hver enkelt brud/lækage på taget til ejerskifteforsikringen, hvorefter indklagede formentlig løbende vil afvise dækning af de enkeltstående reparationer med, at de falder under selvrisikoen, idet indklagedes afvisning af, at der for taget er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, må medføre at de forventede sporadiske brud på taget – i takt med at den dokumenterede forrådnelsesproces udvikler sig – vil blive behandlet af indklagede som enkeltstående skader, hvorfor klagers retsstilling kraftigt undergraves i forhold til dennes berettigede forventninger om forsikringsdækning i overensstemmelse med sin police.

Sagen kan på det foreliggende grundlag behandles af nævnet."

Hertil har selskabet i brev af 23/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 3. august 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Der er tale om et stråtag, som ifølge klagers [tækkemand 2] har rådangreb i overfladen af taget – som er forventeligt på et organisk stråtag – skyldes kvaliteten af stråene samt opspændet i tagkonstruktionen. Taget ses at have tilstrækkelig hældning, som det anbefales ved stråtag, så overfladevand kan afledes af taget. 75 % af stråtagets tykkelse ses ikke at være angrebet af råd, og klimaskærmen har indtil nu opfyldt sin funktion ud over små reparationer på taget, som klagers tækkemand vurderer er forventeligt for alderen på tagfladen.

Ved skorstensinddækningen, som DBF har anerkendt dækning af udgifter til reparation af, anfører klagers første tækkemand netop, at tækning er udført decideret ukorrekt, som medfører, at vand ikke kan afledes fra området – hvilket ikke gør sig gældende på resten af tagbelægningen, og der er dermed tale om en fejl ved oplægningen i området omkring skorsten, som har givet skader til følge.

Det kan ikke bestrides, at der indtil nu ikke er sket aktuelle skader, som går ud over, hvad man må forvente af et stråtag af samme alder og vedligeholdelsesstand på resten af tagfladen – selv ved dårlig kvalitet af tækkerørene samt for stort opspænd på tagkonstruktionen.

Der er derfor ikke nærliggende risiko for skade, særlig henset til tagbelægningens alder og hældning, og det går ud over ejerskifteforsikringens dækningsomfang at skulle udskifte en hel tagflade ud fra det fremlagte oplysninger om taget ud over, hvad der anerkendt dækning af i klagesvar og høringssvar fra DBF.

Klagers advokats bemærkninger kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 8/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skal indledningsvist henvise til sine tidligere indlæg idet disse fastholdes i sin helhed samt komme med sine bemærkninger til det seneste indlæg af den 23. august 2022 fra indklagede.

Under henvisning til skadesbegrebet udgør tagets nuværende tilstand i sig selv en dækningsberettiget skade, idet taget er af ringe kvalitet i forhold til det forventelige af en bygning med samme type tag og samme aktuelle levetid.

Det skal i den forbindelse bestrides, at tagets hældning skulle være tilstrækkelig som anført af indklagede i indlægget af den 23. august 2022, idet hældningen af det enkelte rør/strå er for lav som følge af den dårlige kvalitet af strå samt opspændingen i tagkonstruktionen, hvilket bevirker, at vandet ikke kan løbe af. Dette forhold sammenholdt med at taget er for kompakt bevirker, at taget er vandsugende, hvilket et tag naturligvis ikke bør være.

Hertil kommer, at tagets nuværende tilstand medfører, at der er nærliggende risiko for skade i form af utætheder og forværring af rådangrebet, hvorfor den del af taget, der endnu ikke er angrebet af råd er i fare for at blive det, såfremt der ikke iværksættes omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, hvilket udover at have klagers interesse også må være i indklagedes interesse dels henset til, at skadesårsagen bestod på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse og dels henset til, at det må lægges til grund at være overvejende

sandsynligt, at forholdet vil svigte inden for en kortere årrække og dermed indenfor forsikringstiden.

Sagen kan på det foreliggende grundlag behandles af nævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 25/5 2021 fra tækkemand 1 og faktura af 22/5 2022 fra tækkemand 2 samt tilbud på nytækning af nordsiden af ejendommen af 25/5 2021. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/8 2019 fremgår det bl.a.:

"**A. Primære bygningsdele**
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?
1998: Stue og køkken renoveres. 2001: Bryggers og bad renoveres. 2002: Hele førstesal udskiftes. Ny konstruktion med stråtag. 2003: Forgang/Hall renoveres.
…
Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke?
Det meste på nær Stråtag."

Af skadesanmeldelse af 26/5 2021 fremgår det bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
Vi havde [tækkemand 1] ude for at reparere en begyndende skade i taget ved skorstenen på husets
sydside, hvor [tækkemand 1] så lavede en generel helbredsvurdering af husets tag.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Nordsiden af taget er i hastig forrådnelse (hurtigere end forventet) grundet forkert tækketeknik (se også vedhæftede dokument for vurdering af professionel tækkemand)"

Af sagkyndig erklæring af 26/5 2021 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Ved gennemgang af stråtaget på jeres ejendom, viste det sig, at taget især på nordsiden er uhensynsmæssigt nedbrudt. Taget er tækket for tykt med for korte tækkerør, hvormed der er for lidt fald på tagrørene, og taget udtørrer dårligt.

Det medfører store områder hvor der er et tykt lag med fugtigt nedbrudt materiale. En gængs løsning, at fjerne dette materiale indtil den dybde hvor tagrørene er friske og stærke, er her frarådt,

fordi der ikke ville være tilstrækkelig materiale tilbage til at dække syningen.

Taget på sydsiden har haft lidt nemmere med udtørring, men tækningen omkring skorstenen er blevet udført forkert. Fugten kan ikke komme væk, og også hér har taget rådnet væk. Yderlige er inddækningen udført i galvaniseret plade, som ikke egner sig under stråtaget. Det burde være udført i kobber.

Til understøttelse af konklusionerne af denne gennemgang henvises til branchens 'Veludført Stråtag' … En eventuel bekræftelse, kan udføres af syns- og skønsfolk af Tækkelauget, som er upartisk."

Af sagkyndig erklæring af 4/4 2022 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"**Besigtigelse:**
Tækkemand [2] har d. 7/3 besøgt og undersøgt taget på … Baseret på besigtigelsen drages flg. konklusioner:

Vurdering:
Tagets sydside fremstår med mindre reparationer, hvilket er i overensstemmelse med de forventninger, der er til et tag på den alder.

Tagets nordside er væsentligt mere nedbrudt end hvad der er normalt for et korrekt tækket, nordvendt tag af samme alder. Taget er ifølge tilstandsrapporten 19 år. En nordside bør normalt holde i 40 år. I et sundt tag sker slid og nedbrydning kun i de yderste 2-5 cm af tagets overflade, men her kan der konstateres råddent tag i 10-20 cm dybde. Der er identificeret rådne områder spredt over hele nordsiden.

Årsagen er sandsynligvis for en for kompakt tækning grundet:
1) Valg af materialer (for korte rør til en stor tagtykkelse)
2) For stort opspænd i tagkonstruktion

Disse faktorer har medvirket til at hældningen af det enkelte rør/strå bliver for lav, så vandet ikke kan løbe af sammenholdt med at taget bliver for kompakt, så det, grundet kapilarvirkningen, bliver vandsugende.

Hvis der ikke gøres noget, er der en overvejende sandsynlighed for at taget bliver utæt i løbet af 1-2 år.

Anbefaling:
Problemet kan i nogen grad afhjælpes ved at man skræller det rådne lag væk. Herefter vil taget formentlig kunne holde tæt i op til 10 år mere. Ulempen ved denne metode er at taget bliver ujævnt og tagets bindinger vil blive synlige, hvilket vil gå ud over taget æstetik og bindingerne vil ruste hurtigere.

Den håndværksmæssige korrekte afhjælpning for at bringe tagets restlevetid i overensstemmelse med et korrekt tækket tag af tilsvarende alder er at skifte nordsiden med nyt tag, som tækkes i henhold til Tækkelaugets retningslinjer i vejledningen 'Veludført Stråtag'."

16. 97790

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket?**
> 3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.
> …
> 3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> …
> 4.12 Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1956 – den 29/11 2019. Den 26/5 2021 anmeldte klageren, at nordsiden af husets stråtag, der var oplagt i 2002 var i hastig forrådnelse grundet forkert tækketeknik. Klageren kræver, at selskabet dækker udskiftning af hele nordsiden af taget, klagerens udgift til sagkyndig erklæring af 4/4 2022 samt advokatudgifter.

Klageren har anført, at tagets tilstand i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, da taget er af ringe kvalitet i forhold til det forventelige af en bygning med samme type tag og samme aktuelle levetid. Klageren har henvist til FED 2011.75 og oplyst, at forsikringstageren her fik medhold i at være berettiget til erstatning for udgifterne til udskiftning af tag, da tagpladerne var af så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at der var tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har påpeget, at stråtagets tilstand gør, at der er nærliggende risiko for skade i form af utætheder og forværring af rådangrebet. Klageren har anført, at det må lægges til grund som overvejende sandsynligt, at forholdet vil svigte inden for en kortere årrække indenfor forsikringstiden. Klageren har påpeget, at der ikke er nogen anmærkninger i tilstandsrapporten på taget og intet, der gav anledning til at tro, at der skulle være problemer med stråtaget.

17. 97790

Klageren har anført, at den første tækkemand oplyste, at det var hans vurdering, at det måtte forventes, at taget ville blive utæt inden for 2 år på grund af den lave hældning og de dårlige tækkerør. Klageren har påpeget, at et tag af denne alder forventes at have mindst 10-20 år tilbage. Klageren har anført, at den anden tækkemand alene blev rekvireret for at komme med en faglig udtalelse, og at han har oplyst i sit notat, at der er tale om et tag, der for så vidt angår hele nordsiden, ikke er i en tilsvarende god vedligeholdelsesstand, som ville være gældende for et intakt stråtækt tag i god vedligeholdelsesstand fra 2022.

Selskabet har anerkendt at dække en reparationsløsning i området ved skorstenen, men afvist yderligere dækning. Selskabet har påpeget, at den fremlagte faktura på i alt 4.140 kr. for reparation af området omkring skorstenen og gennemgang af taget er under klagerens selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har anført, at klageren havde boet i huset i halvandet år, da forholdet blev anmeldt, og da der ikke er konstateret vandindtrængning fra taget, finder selskabet, at klageren ikke har påvist, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. At en fagperson har vurderet, at der vil opstå utætheder indenfor en kort årrække kan ikke i sig selv være grundlag for et dækningstilsagn, når der på nuværende tidspunkt – 20 år efter udførelsen – ikke kan konstateres utætheder. Selskabet har anført, at det er almindelig kendt, at tækkerør er i svingende kvalitet, og at det ikke hører ind under ejerskifteforsikringens formål at sikre, at restlevetiden på tagflader overholdes.

Hvad angår udgifterne til den anden tækkemand på kr. 2.937,50 har selskabet anført, at rapporten ikke har ført til afdækning og udredning af dækningsberettigende forhold, og at udgifterne derfor ikke dækkes i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Det fremgår af tilstandsrapport af 26/8 2019, at "sælgers oplysninger om ejendommen … Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? … 2002: Hele førstesal udskiftes. Ny konstruktion med stråtag.

18. 97790

… Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selv-byg? Hvis ja, hvilke? Det meste på nær Stråtag".

Det fremgår af erklæring af 26/5 2021 indhentet af klageren fra tækkemand1, at "ved gennemgang af stråtaget på jeres ejendom, viste det sig, at taget især på nordsiden er uhensynsmassigt nedbrudt. Taget er tækket for tykt med for korte tækkerør, hvormed der er for lidt fald på tagrørene, og taget udtørrer dårligt. Det medfører store områder hvor der er et tykt lag med fugtigt nedbrudt materiale. En gængs løsning, at fjerne dette materiale indtil den dybde hvor tagrørene er friske og stærke, er her frarådt, fordi der ikke ville være tilstrækkeligt materiale tilbage til at dække syningen. Taget på sydsiden har haft lidt nemmere med udtørring, men tækningen omkring skorstenen er blevet udført forkert. Fugten kan ikke komme væk, og også hér har taget rådnet væk. Yderlige er inddækningen udført i galvaniseret plade, som ikke egner sig under stråtaget. Det burde være udført i kobber. … En eventuel bekræftelse, kan udføres af syns- og skønsfolk af Tækkelauget, som er upartisk".

Det fremgår af sagkyndig erklæring af 4/4 2022 fra tækkemand 2, at "vurdering: … Tagets nordside er væsentligt mere nedbrudt end hvad der er normalt for et korrekt tækket, nordvendt tag af samme alder. Taget er ifølge tilstandsrapporten 19 år. En nordside bør normalt holde i 40 år. I et sundt tag sker slid og nedbrydning kun i de yderste 2-5 cm af tagets overflade, men her kan der konstateres råddent tag i 10-20 cm dybde. Der er identificeret rådne områder spredt over hele nordsiden. Årsagen er sandsynligvis for en for kompakt tækning grundet: 1) Valg af materialer (for korte rør til en stor tagtykkelse) 2) For stort opspænd i tagkonstruktion Disse faktorer har medvirket til at hældningen af det enkelte rør/strå bliver for lav, så vandet ikke kan løbe af sammenholdt med at taget bliver for kompakt, så det, grundet kapilarvirkningen, bliver vandsugende. Hvis der ikke gøres noget, er der en overvejende sandsynlighed for at taget bliver utæt i løbet af 1-2 år. Anbefaling: Problemet kan i nogen grad afhjælpes ved at man skræller det rådne lag væk. Herefter vil taget formentlig kunne holde tæt i op til 10 år mere. Ulempen ved denne metode er at taget bliver ujævnt og tagets bindinger vil blive synlige, hvilket vil gå ud over taget æstetik og bindingerne vil ruste hurtigere".

19. 97790

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele" og af punkt 3.6.2 "rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold". Det fremgår af punkt 4.12, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at stråtaget på husets nordside er så nedbrudt, at det inden for et par år bliver utæt. Nævnet finder, at det nedbrudte stråtag udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, uanset at der endnu ikke er er påvist vandindtrængen gennem taget. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal dække udgifterne til oplægning af nyt stråtag på ejendommens nordside. Selskabet vil være berettiget til at foretage afskrivning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har også lagt vægt på, at stråtaget er fra 2002, at det fremgår af sagkyndig erklæring af 4/4 2022, at tagets nordside er væsentligt mere nedbrudt, end hvad der er normalt for et korrekt tækket, nordvendt tag af samme alder, at en nordside normalt bør holde i 40 år, at der i et sundt tag kun sker slid og nedbrydning i de yderste 2-5 cm af tagets overflade, men at der i klagernes tag kan konstateres råddent tag i 10-20 cm dybde.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af sagkyndig erklæring af 4/4 2022 fremgår, at der er identificeret rådne områder spredt over hele nordsiden, at årsagen sandsynligvis er dels en for kompakt tækning som følge af for korte rør til en stor tagtykkelse, dels et for stort opspænd i tagkonstruktionen, og at disse faktorer har medvirket til at hældningen af det enkelte rør/strå bliver for lav, så vandet ikke kan løbe af, sammenholdt med at taget bliver for kompakt, så det, grundet kapillarvirkningen, bliver vandsugende.

Udgifter til teknisk bistand

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig erklæring af 4/4 2022 på kr. 2.937,50.

Advokatomkostninger

Klageren ønsker, at selskabet dækker hendes udgifter til advokat.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Ankenævnet *for* Forsikring

21. 97790

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til oplægning af nyt stråtag på ejendommens nordside i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og dække klagerens udgifter til den sagkyndige erklæring af 4/4 2022. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand