

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98702:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/9 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi klager hermed til Ankenævnet for Forsikring over det afslag på dækning under ejerskifteforsikring, som Dansk Boligforsikring (herefter kaldet DB) har meddelt os.

Vi købte ejendommen med overtagelse d. 1. april 2021, og tegnede ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring d. 23. marts 2021, med policenr. ... Vedlægges som bilag.

Umiddelbart efter overtagelsen kontakter vi Stråtagskonsulenten ..., med henblik på en udtalelse vedr. den i salgsoptillingen nævnte brandsikring. Samtidig beder vi om at få en generel vurdering af stråtaget og en vedligeholdelsesplan for fremtiden. D. 18. april modtager vi et notat omhandlende stråtaget, her fremgik det, at stråtaget på flere områder var udført så mangelfuldt, at det ikke opfyldte sine funktioner som klimaskærm. Notat af 18. april er vedlagt som bilag.

Med baggrund i notatet klager vi til DB over de mange mangler ved ejendommen, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten af 3. september 2020. Det drejer sig specifikt om følgende punkter:

- Der mangler redningsåbninger i 4 værelser
- Der mangler en EI30 konstruktion mellem stråtag og bolig. Ses i to skunkåbninger.
- Der mangler hanebånd på mindst 3 spærsæt
- Tilbygningen er udført med en så lav taghældning, 36,9 grader, at den er uegnet til stråtag
- Hele tagets tilstand er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. K1 er angivet men bør være K3 kritisk skade, da restlevetiden og værdien af stråtaget er 0, hvilket også bekræftes af skønsrapporten fra byretten.

Denne klage/skadesanmeldelse til DB vedlægges ikke, idet den forsvinder når man anvender selskabets klageportal.

D. 17. august modtager vi en klar afvisning af vores skadesanmeldelse. Vedlægges som bilag.

D. 21. september 2021 klager vores Advokat ... over DB afvisning på dækning. Den 28. oktober 2021 svarer DB i mail til vores advokat ..., at de fastholder deres tidligere afvisning. Begge mails er vedlagt som bilag.

D. 31. januar 2022 sender vi endnu en skrivelse til DB som i korte træk underbygger vores klage. Vedlægges som bilag. DB svarer aldrig på denne henvendelse!

I forbindelse med en verserende sag i Byretten om manglende brandsikring af stråtaget, er der udarbejdet en skønsrapport til retten i ... Skønsrapporten beskriver i meget klare vendinger stråtagets tilstand, værdi og mangler. Skønsrapport og bemærkninger til denne er fremsendt til DB d. 30. maj 2022. 09.11 D. 7. juli 2022 sender DB en ny afvisning af dækning på vores stråtag. Vedlægges som bilag. Denne afvisning sker på trods af, at en skønsrapport til retten i ... meget klart har fastslået, at stråtagets restværdi er nul. Hvilket jo klart er i modstrid med tilstandsrapportens beskrivelse af stråtaget som en K1. En K1 er en mindre alvorlig skade som der står i huseftersyn. Vi har derfor et stråtag som er betegnet som en K1 tilstandsrapporten, men fakta er at stråtaget er 100 % nedslidt og færdigt. Stråtagets to funktioner er ikke længere til stede.

Med de vedlagte skrivelser har vi dokumenteret at 'skadesbegrebet' jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 er opfyldt idet det er dokumenteret at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelse. Dette ses også bekræftet af byrettens skønsmand i den vedlagte skønsrapport. Ligeledes dækker forsikringen jf. pkt. 4.1 forhold der klart er forkert beskrevet.

Der ses derfor på flere områder, at være basis for en forsikringsdækning med baggrund i forsikringsbetingelserne.

Vi fastholder derfor, at ejendommens stråtag er mangelfuldt i forhold til den udarbejdede tilstandsrapport. Ligeledes er der mangler ved redningsåbninger, hanebånd og en EI30 konstruktion som omtalt i de fremsendte klager.

Til yderligere understøtning af vores synspunkter henviser vi til tidligere nr. 91405 Denne kendelse er principiel. Denne kendelse blev senere indbragt for byretten idet forsikringsselskabet ikke ville anerkende kendelsen. Forsikringsselskabet blev efterfølgende dømt til at betale erstatning for et nyt stråtag inkl. at hæve tagkonstruktionen til min. 45 grader.

Vi ser stor lighed til denne sag, idet dele af tagkonstruktionen er lavet med alt for lille taghældning. Taghældninger under 45 grader for stråtag er beskrevet i BYG-ERFABladet (47) 171124. Denne viden ses ikke anvendt af den byggesagkyndige i denne sag selv om der er aktuelt stof og alm. teknisk fælleseje på området.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning fra forsikringsselskabet til udbedring af de anmeldte skader. Dette gælder i særdeleshed vores tag, der af anførte årsager ikke har de funktioner et tag skal have, og husets værdi derfor er væsentligt nedsat."

Selskabet har i brev af 3/10 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører flere forhold, herunder ejendommens stråtag, manglende hanebånd, manglende brandsikring og manglende redningsåbninger. Klager ønsker forholdene dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af et nyt stråtag med henvisning til, at taget opfylder sin funktion som klimaskærm, og der ikke ses nogen skader på grund af den manglende hældning. De øvrige forhold opfylder heller ikke skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 13. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. juni 2021 anmelder klageren lav hældning på ejendommens tag. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A.

Den 6. juli 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 17. oktober 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. oktober 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af følgende forhold:

- manglende redningsåbninger
- manglende hanebånd
- manglende EI30 konstruktion ved teknikkasse
- et nyt stråtag og en hævning af tagkonstruktionen til 45 grader.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. marts 2021 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et landhus fra 1850 opført med lerklinede vægge og bindingsværk. Hele hovedhuset er opført med stråtag, og det nuværende tag er ifølge sælger udført omkring 2004.

Manglende redningsåbninger

Klager anfører, at der mangler redningsåbninger i 4 værelser. Dette udgør ikke en dækningsberettigende skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, og der tages derfor ikke stilling til, om forholdet er ulovligt.

Manglende hanebånd

Klager anfører, at der mangler hanebånd på mindst tre spærsæt.

Husets 1. sal er ifølge byggesagsarkivet ombygget i 1981. Den er indrettet med synlige hanebånd og loft til kip.

Ved DBF's besigtigelse konstateres det, at der mangler hanebånd på to spær. Der ses ingen skader, og konsulenten vurderer, at de manglende hanebånd ikke har betydning for tagkonstruktionens stabilitet eller styrke.

Klager har fremlagt flere notater udarbejdet af [bygningssagkyndig]... (herefter benævnt ...). I notat af 29. januar 2022 skriver ..., at de manglende hanebånd medfører direkte fare for, at tagkonstruktionen kan styrte sammen. Udtalelsen må betragtes som en generel betragtning og er ikke begrundet konkret. Der oplyses ikke om skader som følge af forholdet.

Da der ikke ses skader eller tegn på manglende stabilitet eller styrke, gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at de manglende hanebånd på overtagelsestidspunktet den 28. marts 2021 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Manglende EI30 konstruktion ved teknikkasse

Klager anfører, at der mangler en EI30 konstruktion mellem stråtag og bolig, hvilket ses i to skunkåbninger.

Ved DBF's besigtigelse konstateres det, at skunk- og skråvægge er udført med 1x13 mm gipsplader på træskelet eller forskalling, og at de med bagvedliggende isolering opfylder kravene til en EI30 konstruktion. Det eneste sted, hvor kravene ikke er opfyldt, er installationskassen i skunkvæggen. ... nævner også alene teknikkassen i notatet af 29. januar 2022.

Klager har tegnet forsikring med basisdækning, og manglende brandsikring udgør ikke en skade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Stråtag

Stråtaget på hele hovedhuset er ifølge sælger lagt i 2004 og er dermed 18 år gammelt. Det må lægges til grund, at grundkonstruktionerne på det oprindelige hus, herunder bredde, spær og taghøjde, er uændret siden 1850, og at ejendommen altid har været stråtækt.

Der er enighed om, at taghældningen på tilbygningen er under de anbefalede 45 grader (ca. 37 grader), hvilket 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.

Som det fremgår af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2 i den af klager fremlagte skønserklæring, så er der mange faktorer, som kan have indflydelse på et stråtags levetid, f.eks. stråenes hældning, tagfladernes orientering, vind og beplantning nær stråtaget.

Der er enighed om, at tagfladen er slidt, hvilket er anmærket og beskrevet i tilstandsrapporten (litra A, pkt. 1.1), hvor det fremgår, at stråtaget er slidt mod syd, øst og vest. Dette må forstås sådan, at taget er mere slidt, end man må forvente, idet sædvanligt slid ikke anmærkes.

Der er på baggrund af anmærkningen omkring tagets tilstand taget et policeforbehold, som undtager skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag samt de bagvedliggende konstruktioner som følge af fugt.

Hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller klagers tækkemand har konstateret utætheder ved taget ud over den konkrete utæthed, som klager den 16. august 2021 anmelder til selskabet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag D og rapport fra ... som bilag E.

Utætheden skyldes ifølge ... en skotrende mod øst, som ikke er afsluttet korrekt. Da dette forhold er konstateret ca. 5 måneder efter overtagelsen, er DBF indstillet på at dække de udgifter, som klager måtte have haft for at udbedre dette. Hvis forholdet ikke er udbedret, kan klager indhente et tilbud og fremsende til selskabet til brug for opgørelse af erstatning.

Det forhold, at en bygningsdels levetid er nedsat, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Uanset at klagers tækkemand og skønsmanden anfører, at taget er så slidt, at det må anbefales at udskifte taget, så foreligger der ingen oplysninger om, at taget er utæt og ikke opfylder sin funktion som klimaskærm.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke herudover har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 28. marts 2021 var forhold ved stråtaget - hverken på det oprindelige hus eller tilbygningen - som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev modtaget af nævnet 22/10 2022 bl.a. anført:

"Kravet om dækning for de manglende hanebånd fastholdes. Disse hanebånd er så teknisk vitale for bygningens stabilitet, at de skal være der. DBF har ikke bevist, at de kan undværes. Her er det kun en konsulent som mener, det er lige meget om de er der. Vi leverer gerne en udtalelse fra en ingeniør om sagen, men den bliver i så fald faktureret til DBF.

Krav om redningsåbning og manglende EI30 bortfalder.

Vedr.: Stråtaget.

Advokaten skriver at taget er 18 år gammelt. Dette er ikke rigtigt. Det var 16 år gammelt da tilstandsrapporten blev udført og 16½ år da ejerne overtog ejendommen. De sidste 1½ år gået med afvisninger af sagen fra DBF.

Dernæst skriver DBF at hele ejendommen er bygget i 1850. Dette er heller ikke rigtig. Tilbygning er udført mellem 1933 og 1957 i henhold til vedhæftede historiske kort. Ejendommen er heller ikke med lerklinede vægge og bindingsværk som beskrevet af advokaten. Ejendommen er opmuret og pudset og fremstår pæn og i vedligeholdet stand, bortset fra stråtaget. Der ses også lidt bindingsværk ved den østlige gavl. Det virker derfor som om advokaten prøver at tegne et billede af en gammel ruin med stråtag, hvor alt er forventeligt nedslidt, idet der er angivet en K1, som efter advokatens opfattelse indikerer, at taget er mere slidt end forventeligt.

Korrekt så indikerer en K1, at der ikke er problemer med stråtagets funktioner. Det tyder på, at [medarbejder hos selskabet] ikke ved, hvad hun skriver om.

Vi har et stråtag på ejendommen som er permanent vådt, hvorved stråtagets funktion som isolerende klimaskærm ikke er til stede. Stråtagets funktion som en sikker, tryk og isolerende klimaskærm er ikke tilnærmelsesvis til stede. Dette er påpeget flere gange, både af skønsmanden fra byretten i ... og undertegnede. Advokaten skriver at der ikke foreligger oplysninger om tagets manglende funktion som klimaskærm. Denne udtalelse er ikke korrekt, idet både skønsmanden og jeg har beskrevet stråtagets manglende funktioner. Det er dermed et udokumenteret postulat fra [medarbejder hos selskabet] side.

Det fastholdes, at stråtaget er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det ikke længere har sine funktioner. Stråtaget er jf. flere rapporter, helt færdigt og skal skiftes.

Dvs. at skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 er opfyldt. Fordi det helt klart er dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på de underliggende konstruktioner som følge af det udtjente stråtag.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 er også opfyldt, idet der står, at forhold som er klart forkert beskrevet er dækket af forsikringen. Stråtaget er beskrevet som en K1 i tilstandsrapporten, samtidig med at det er bevist af både skønsmanden og undertegnede, at stråtagets funktioner som tæt, tryk og isolerende klimaskærm ikke er til stede.

Ligeledes mangler der en beskrivelse i tilstandsrapporten af tilbygningens flade stråtag. Dette flade tag udgør i sig selv en potentiel skade ved den korte levetid og burde have haft en K3 som skadesanmærkning. Her refererer vi til BYG-ERFA erfaringsblad (47) 171124 samt en tidligere kendelse i Ankenævnet nr. 91405, som også er en principiel kendelse. Endvidere fremgår det i den nye type af tilstandsrapporter en fortrykt opmærksomhed på, at stråtage skal have en hældning på min. 45 grader.

Det er ret beskæmmende, at DBF ikke vil anerkende, at stråtage som klimaskærm har flere funktioner. Nemlig som skærm for nedbør og en varmeisolerende funktion. Disse funktioner fremgår både af tækkebranchens egen 'Veludført Stråtag' og SBI 273 Tage. Den varmeisolerende funktion er kun til stede, når stråtaget er tørt. Det pågældende stråtag her er konstant vådt og én våd overfrakke varmer ikke. Sådan er det også med et stråtag.

Vi fastholder derfor kravet om et nyt stråtag i overensstemmelse med de forsikringsbetingelser der er vedlagt policen. Vi er vidende om at der fradrages 7 % jf. tabel G i forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 22/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 25. oktober 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

For så vidt angår ejendommens alder, så fremgår det af besigtigelsesnotatet, at hovedhuset er fra 1850, og at tilbygningen vurderes opført omkring 1930-1940. Dette er der således enighed om.

Den kendelse, som klagers rådgiver henviser til, vedrørte et hus fra 2008 med et stråtag, som på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var bare 6 år gammelt.

I denne sag er der tale om et stråtag på en ældre bygning, hvor det fortsat er ubestridt, at der efter 20 år ikke er konstateret utætheder ved stråtaget. Uagtet at stråtaget i sig selv måtte have en lettere isolerende funktion, så er tagbelægningens primære funktion at holde vand ude, og der er derfor ikke grundlag for at sige, at taget ikke opfylder sin funktion som klimaskærm.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens repræsentant i brev af 28/11 2022 bl.a. anført:

"I forhold til den principielle kendelse nr. 91405, hvor det slås fast at en lav taghældning i sig selv udgør en skade er ejendommens alder ikke relevant. Det skulle have været noteret og beskrevet i tilstandsrapporten.

Ligeledes er det væsentligt at alle parten forholder sig til at et stråtag har to ligeværdige funktioner. Ingen har lov til at ignorere denne vigtige funktion for et stråtag. Det er den væsentligste grund til at folk vælger stråtaget som klimaskærm. Dansk boligforsikring opdeler stråtagets funktioner som en primære funktion at holde vandet ude, og en lettere isolerende funktion. Denne funktionsopdeling må stå for advokatens egen regning. Tækkebranchen har en ligeværdig opfattelse af funktionerne, idet de komplimenterer hinanden.

Men uagtet at Dansk Boligforsikring mener, at den isolerende funktion er sekundær, så er der tale om en manglende funktion som ikke er foreneligt med betegnelsen K1 i tilstandsrapporten. En skadesbetegnelse som en K1 betinger at bygningsdelens funktioner er til stede. Og det er de ikke i denne sag. Derfor er forholdet klart forkert beskrevet. Forholdet er derfor dækket jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2.

Dansk Boligforsikring overdriver igen stråtagets alder ved at skrive 20 år. Stråtaget var 16 år da tilstandsrapporten blev udfærdiget og 16½ år da notatet blev udført. Dvs. sige, at stråtaget mangler ca. 34 års levetid i forhold til andre intakte stråtage af samme alder. Dermed kan det også slås fast bygningens værdi er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dette forhold er dækket under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 13/9 2020 fremgår bl.a.:

"A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1

Stråtaget mod syd, øst og vest er slidt.

Note: Stråtaget er iflg. ejer fra omkring 2004"

Af ejerskifteforsikringspolice af 22/3 2021 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og bindingsværk samt de under/bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/2.7, som følge af fugt."

Af sagkyndigt notat af 18/4 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået ejendommens stråtag med henblik på at afklare hvilken brandsikring der var udført under stråtaget. I den forbindelse stødte jeg på flere forskellige udfordringer.

...

Der manglede ligeledes hanebånd flere steder på 1. salen. Dette ses som en alvorlig mangel idet alle spær er meget svækket af tiden tand, stor afstand mellem spærerne og en halvering af spær tykkelsen hvor hanebåndet mangler.

...

I forbindelse med undersøgelsen gennem stråtaget, efter en brandsikring, kunne det konstateres at stråtaget er meget fejlkonstrueret. Hældningen på hovedhusets spærplan er målt til ca. 48,5 grader. Slidlaget er 22,5 grad. Dvs. at der er tabt ca. 26 grader. Taget er derfor på ingen måde lavet håndværksmæssig korrekt. Gradtabet er mere end det dobbelte af det forventelige for et godt stråtag. Det betyder at vandet trænger alt for dybt ind i taget, som derfor ikke kan tørre. Et stråtag der ikke kan tørre, vil blive nedbrudt af barksvampe som omdanner organisk materiale til muldjord. Det er netop det der er sket her. Tilbygningen mod syd er værst nedbrudt. Den er bygget med kun 37 graders hældning på spærplanet.

Mindste hældning for et stråtag er 45 grader. Her er der tale om en klar K3, kritisk skade idet taget aldrig kan tørre og derfor er fugtigt til langt under slidlaget. Et stråtag er ikke bare en klimaskærm der skal holde vandet ude. Det er en isolerende klimaskærm som holder varmen ude om sommeren og kulden om vinteren. Denne funktion er ikke til stede i et vådt stråtag. Jeg henviser til ... Dette BYG-ERFA-blad skal være en kendt viden for en byggesagkyndig hvis han beskriver et stråtag. Ellers har han pligt til at krydse af i UN i tilstandsrapporten og dermed erkende en manglende viden om stråtag.

...

Sådan ser et meget sygt stråtag ud. Taget har ikke længere sin funktion som tæt og isolerende klimaskærm og bør derfor skiftes snarest.

...

Gammel viden må ikke gå i glemmebogen. Af Vejledning i Husbygningskunst fra 1877 fremgår det, at man allerede den gang var klar over, at et stråtag skal have en hældning på minimum 45° for at holde i mange år.

Stråtagets minimumshældning er derfor oldgammel viden og med sikkerhed nu også en del af 'almment teknisk fælleseje' som en byggesagkyndig skal kende hvis han beskriver et stråtag i en tilstandsrapport.

Stråtaget på denne tilbygning er helt færdigt. Det vil ikke være muligt at gentække på denne hældning idet stråtaget aldrig vil kunne tørre og dermed have alle sine funktioner, nemlig som en top isolerende klimaskærm både mod vand men også kulde/varme. Eneste løsning er at ændre hældningen på spærplanet til min. 45 grader før der igen laves nyt stråtag.

...

Sammenfatning:

...

Synlige mangler i forhold til tilstandsrapporten:

- Der mangler redningsåbninger i 4 værelser
 - Der mangler en EI30 konstruktion mellem stråtag og bolig. Ses i to skunkåbninger.
 - Der mangler hanebånd på mindst 3 spærsæt
 - Tilbygningen er udført med en så lav taghældning på kun 36,9 grader at den er uegnet til stråtag
- Alle fire ovennævnte punkter er helt synlige mangler som ved en grov fejl ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der vil derfor uden problemer kunne gøres regres mod den byggesagkyndige for ikke at have oplyst om disse åbenlyse alvorlige fejl ved huset.

Der findes kun en måde at etablere den manglende brandsikring på, nemlig at fjerne alt taget og starte forfra. I den forbindelse skal også den brandfarlige pap fjernes og alt isolering skal genskabes således at der også er en EI30 mellem tag og bolig. For at lave et nyt stråtag på tilbygningen skal der laves en ny rejsning på min. 45 grader.

Der findes flere lignende sager hvor der er givet erstatning ved for lav taghældning når det ikke var anført i tilstandsrapporten. Der henvises igen til BYG-ERFA-bladet 171124 som beskriver faren ved for lav hældning."

Af sagkyndig udtalelse af 29/1 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Følgende fakta frem til i dag, ses i sagen:

- Stråtaget er lavet i 2004 jf. note i tilstandsrapporten
- Tilstandsrapporten er udarbejdet 13. september 2020
- Ejerskifteforsikringen er tegnet med virkning fra 28. marts 2021
- Forsikringstager overtager ejendommen d. 1. april 2021
- Forsikringstager ønsker dokumentation for den i salgsopstillingen nævnte brandsikr. af stråtaget
- Der udarbejdes et notat vedr. ejendommens stråtag og andre skader, dateret 18. april 2021.
- Forsikringstager anmelder skaderne på stråtag, hanebånd, redningsvinduer og manglende EI30 konstruktion, som skader til ejerskifteforsikringen, Dansk Boligforsikring
- Dansk Boligforsikring sender en konsulent til ejendommen 6. juli 2021

- Dansk Boligforsikring afviser alle skader i mail af 17. august 2021
- Forsikringstagers advokat klager over afgørelsen i mail af 21. september 2021, hvor advokaten klart påpeger, at der er tale om, at skadesbegrebet er opfyldt jf. betingelsernes pkt. 3.1
- I mail af 28. oktober udbygges afvisningen på skadesanmeldelsen af Dansk Boligforsikring. Her kommer Dansk Boligforsikring med en lang række postulater, langt uden for al saglig og faglig viden om stråtage. Det er 'en sludder for en sladder'.

Fagligt er der ingen tvivl om, at stråtaget lider af så alvorlige fejl og mangler, at hele stråtaget skal skiftes snarest. Værst er nok tilbygningen med den alt for lave taghældning. En så kraftig afvigelse fra almindelig kendte monteringsforskrifter skal nævnes i en tilstandsrapport. Dette fremgår meget tydeligt i 'Håndbog for beskikkede byggesagkyndig' fra maj 2017 side 23. Her står der '• udførelsesfejl (fx manglende ventilation af et tagrum og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter m.v., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid m.v.)' Her taler vi i den grad om en fejl der har betydning for bygningsdelens levetid. Et 17 år gammelt stråtag der er helt færdigt, og ikke har haft sin funktion i mange år, er på ingen måde 'normalt'. Årsagen er en uegnet taghældning, hvilket den byggesagkyndige skulle have noteret i tilstandsrapportens pkt. 1.

Derfor er denne del af stråtaget klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Betingelsernes pkt. 4.1 siger, at hvis et forhold er klart forkert beskrevet, er det dækket. Her har den byggesagkyndig dokumenteret svigtet. Jeg vedlægger en kendelse fra oktober 2018, hvor det meget tydeligt er præciseret, at en taghældning under mindste kravet på 45 grader skal være noteret som en fejl i tilstandsrapporten. Af kendelsen fremgår det endvidere, at både ændringen af taghældningen og et nyt stråtag skal erstattes af ejerskifteforsikringen. Enhver taghældning under 45 grader på stråtag, er i sig selv en skade, som skal være beskrevet i en tilstandsrapport, således at en potentiel køber kan forholde sig til denne alvorlige skade. Kendelsen ses her: ... 91405

Kendelsen er afkrydset som en principiel afgørelse, og blev efterfølgende indbragt for Retten på ... af ejerskifteforsikringen. Men også her tabte ejerskifteforsikringen sagen og måtte betale.

Hele sagen med den alt for lave og uegnede taghældning, som ikke er beskrevet, er en så klar fejl begået af den byggesagkyndige, at sagen ses som en åbenlys regressag. Jeg henviser igen til dagældende udgave af 'Håndbog for beskikkede byggesagkyndig' side 23. Litteraturen om stråtages mindstehældning på 45 grader er ikke ny, men kan spores helt tilbage til en Vejledning i Husbyggekunst fra 1877. En skærpende omstændighed for den byggesagkyndige er et BYG-ERFA-blad (47) 171124, der omhandler netop stråtages taghældning. Den byggesagkyndige skal have viden om gældende BYG-ERFA-blade, hvis han vil beskrive en given bygningsdel. Hvis en byggesagkyndig er uvidende om stråtag skal han bruge UN for betegnelsen af et stråtag, eller søge viden.

Med hensyn til resten af stråtaget er dette også gennemvådt til langt under jernet. Dvs. at hele slidlaget er opfugtet. Årsagen til det meget våde stråtag er beskrevet i Notat af 18. april 2021. Taget er ganske enkelt ikke lavet håndværksmæssigt korrekt og tækkefagets viden på tidspunktet for oplægning er ikke anvendt. Taget virker meget autodidakt lavet. Et stråtag har to helt ligestillede funktioner, nemlig at holde huset tørt og samtidig være en isolerende klimaskærm. Et stråtag er verdens bedste tag, fordi det samtidig er et klimatag som køler om sommeren og luner om vinteren. Denne funktion er kun til stede når stråtaget er tørt. Derfor skal et stråtag kunne tørre lynhurtigt efter en regnbyge. Det kan dette tag ikke. Det er permanent vådt fordi vandet trænger

meget langt ind i taget, som derved aldrig kan tørre. Det betyder at dette stråtag ikke opfyldte sin funktion på overtagelsesdagen, hvorved stråtaget var fejlbehæftet allerede før overtagelsen.

Dermed var skadesbegrebet dokumenteret til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. pkt. 3.1 i betingelserne. Det bevirker samtidig, at en anden passus i pkt. 3.1 er opfyldt. Der er: at 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'. Denne bygning har i den grad en nedsat værdi, da hele stråtaget ikke har sin forventede funktion.

Stråtagets syd, øst og vestside er betegnet med en K1 til tilstandsrapporten. En K1 er en mindre alvorlig skade som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion. Dette er ikke tilfældet, idet stråtagets funktion slet ikke er til stede. Derfor er en K1 en klar forkert beskrivelse. Der er tale om en kritisk skade som skulle have været benævnt som en K3. Hele nordsiden er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den har heller ikke sin funktion som en isolerende klimaskærm. Det skal her tilføjes at bygningsreglementet klart beskriver, at en klimaskærm skal udføres således at vandet kan løbe af. I dette stråtag/klimaskærm bliver vandet stående.

Med hensyn til de øvrige skader i anmeldelsen:

- Manglende hanebånd. Dette fastholdes som en meget alvorlig mangel/skade, idet jeg vil mene der er direkte fare for at tagkonstruktionen kan styrte sammen. Gamle bondehuse er ikke udført uden hanebånd. Og med en afstand på mere 1,6 m. mellem de gamle spærsæt, er hanebånd en meget vigtig bygningsdel, da de er en væsentlig del af styrken, specielt i stormvejr.
- Den manglende brandmæssige EI30 konstruktion ved teknikkassen er ikke til diskussion.
- Manglende redningsåbninger ved 4 værelser er ligeledes en meget alvorlig fejl, som er overset af den byggesagkyndige. Da vi samtidig har at gøre med et stråtaget hus, er det dobbelt vigtigt at beboerne kan komme ud i tilfælde af brand. Alt andet er en katastrofe.

Det må forventes, at Dansk Boligforsikring i denne sag nu vil medvirke til en løsning, baseret på forsikringstagernes ret/krav jf. forsikringsbetingelserne, efter en 100 % dokumenteret skade på en bygningsdel, som er forsikret mod, netop skjulte skader og manglende funktion."

Af syn og skøn fra en retssag som klageren fører mod en anden modpart ved domstolene vedrørende ejendommens brandsikring af 29/3 2022 fremgår bl.a.:

"8. Den overordnede ramme for syn og skøn

Oplys om genstanden for syn og skøn og formålet med dette. Stråtaget på hovedhovedet er genstanden for syn og skøn og formålet hermed er at få belyst, om der er udført brandsikring, og hvad dette i benægtende fald vil koste at få udført.

9. Generelt om skønsforretningen

Der blev afholdt skønsforretning torsdag den 3. marts 2022. ... Desuden deltog undertegnede og teknisk rådgiver Tækkemand ... Ved skønsforretningen blev spørgsmål og relevante bilag gennemgået.

Med hensyn til prissætning af arbejderne i spørgsmål 1 blev det oplyst, at skønsmanden vil anvende prissætning af arbejderne fra Tækkemand ... som grundlag for besvarelsen.

Efter skønsforretningen blev der foretaget en teknisk gennemgang af stråtaget. Stråtaget blev undersøgt indefra via en skunklem og via en manglende gipsplade. Det var ikke muligt at se undersiden af stråtaget, da der mellem tagkonstruktionens spær og lægter er indbygget en vindspærre i form af en membran/banevarer. Ude fra blev stråtaget undersøgt visuelt og inspiceret fra stige. Tagfoden og gavlen blev undersøgt visuelt og inspiceret ved at demontere et bræt i tagfoden.

Undersøgelsen af stråtaget omfattede inspektion og opmåling af stråtaget. Formålet var at undersøge om taget var brandsikret og at bestemme en fremtidig levetid ud fra tagets slidlag, tykkelse og bindetrådens tilstand. Taget blev undersøgt via stige på nordsiden og på sydsiden.

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes være opmærksom på, at hovedhusets stråtag er udført i 2014 [2004] (dvs. 17 år gammelt), samt at ejendommen er orienteret nord/syd, og på den baggrund oplyse restlevetiden for tagets nordside hhv. for husets sydside. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse og evt. henvise til tabeller og til konkrete iagttagelser (fotos).

Svar på spørgsmål IA:

Ved den tekniske gennemgang af stråtaget blev der målet tagtykkelser, slidlag, hældning på strå samt opfugtede lag 7 steder fordelt på hele taget. Det ses at slidlaget flere steder er væk eller væsentlig opfugtet.

På tilbygningen mod syd er trådende der holder taget fast synlige flere steder, hvilket betyder at tagets slidlag er væk. Det ses flere steder at disse tråde er rustet over. Der ses uens slid på taget og der ses synlige tråde på valm og på kvist.

Taget er opfugtet og nedbrydningen er langt fremskredent, i et omfang at restlevetiden for hele taget, nordside og sydside, vurderes til 0 år.

...

Foto ovenfor viser bygningens sydside. På tilbygningen ses et meget ujævnt tag, trådene er synlig og der ses tråde der er rustet over. På valm og kvist ses synlige tråde.

...

Foto ovenfor viser bygningens nordside. Ved inspektion af stråtaget ses at tagets slidlag, den del at stråtaget der er over bindetråden, går fra tynd til fraværende og at slidlaget ses at være opfugtet. Der ses også slid på taget hvor der er særligt hårdt belastet af regn.

Et stråtag anses normalt at have 50 års levetid, men der er mange faktorer det kan have en negativ indflydelse på levetiden. Eksempelvis kan stråenes hældning i taget og tagets hældning have indflydelse på den forventede levetid."

Ankenævnet for Forsikring

13.

98702

Af sagkyndig udtalelse af 26/5 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Der er udfærdiget et fagligt notat på ejendommens stråtag pr. d. 1. april 2021, som klart viser et stråtag som ikke længere har sin funktion.

Dette er yderligere uddybet i min skrivelse af 29. januar 2022 med bemærkninger til Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning, fremsendt til Advokat ... d. 28. oktober 2021.

Som det seneste er der fremkommet en uvildig skønsrapport fra retten i ... som netop også omhandler stråtaget. Skønsrapporten er udarbejdet ifm. en retssag omhandlende manglende brandsikring af stråtaget. I den forbindelse har retten indhentet en faglig vurdering af stråtagets tekniske restværdi.

Når jeg læser denne skønserklæring fra retten i ... bemærker jeg at konklusionen over stråtagets restlevetid er helt identisk med det notat jeg har udarbejdet. Nemlig at stråtaget er helt færdigt og skal udskiftes snarest.

Jeg forventer derfor at Dansk Boligforsikring anerkender deres erstatningspligt og hurtigst muligt afslutter denne sag, idet jeres nuværende sagsbehandlingstid er helt urimelig lang.

Jeg skal i øvrigt bemærke, at det er min vurdering, at Dansk Boligforsikring har gode muligheder for regres i denne sag.

Jeg er naturligvis til rådighed for yderligere."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1850. Der er omkring 1930-1940 opført en tilbygning til ejendommens hovedhus. Både hovedhus og tilbygning har saddeltag. Hovedhuset har et rektangulært grundplan og har gavlender mod øst og vest og tagflader mod nord og syd. Tilbygningen, der er en vinkelret udbygning placeret midt for hovedhusets sydlige langside, fremstår med en større bredde fra væg til væg end hovedhuset, og med tagflader mod øst og vest. Taghældningen på tilbygningen er lavere end taghældningen på hovedhuset. Ejendommen har altid haft stråtag. Stråtaget er ifølge sælgeroplysningsskemaet skiftet cirka 2004. Klageren anmeldte den 13/6 2021, at "hovedhusets tilbygnings taghældning er for lav (36,9gr) og dette er ikke anført i tilstandsrapporten som en tydelig K3 skade. Denne taghældning har medført, at taget er færdigt trods dets korte levetid" samt at "endvidere er hældningen på de lagte strå på hele hovedhuset for lav, hvilket har medført de nedbrydningskader der nu ses på taget. Taget bør derfor skiftes snarest på trods af dets unge alder".

Klageren kræver, at selskabet dækker konstruktion af ny tagkonstruktion med korrekt taghældning på tilbygningen, et nyt stråtag samt manglende hanebånd.

Det fremgår af sagkyndigt notat af 18/4 2021 indhentet af klageren, at "der manglede ligeledes hanebånd flere steder på 1. salen. Dette ses som en alvorlig mangel, idet alle spær er meget svækket af tiden tand, stor afstand mellem spærerne og en halvering af spær tykkelsen hvor hanebåndet mangler. ... Hældningen på hovedhusets spærplan er målt til ca. 48,5 grader. Slidlaget er 22,5 grad. Dvs. at der er tabt ca. 26 grader. Taget er derfor på ingen måde lavet håndværksmæssig korrekt. Gradtabet er mere end det dobbelte af det forventelige for et godt stråtag. Det betyder at vandet trænger alt for dybt ind i taget, som derfor ikke kan tørre. Et stråtag

der ikke kan tørre, vil blive nedbrudt af barksvampe som omdanner organisk materiale til muldjord. Det er netop det der er sket her. Tilbygningen mod syd er værst nedbrudt. Den er bygget med kun 37 graders hældning på spærplanet. Mindste hældning for et stråtag er 45 grader. Her er der tale om en klar K3, kritisk skade idet taget aldrig kan tørre og derfor er fugtigt til langt under slidlaget. Et stråtag er ikke bare en klimaskærm der skal holde vandet ude. Det er en isolerende klimaskærm som holder varmen ude om sommeren og kulden om vinteren. ... Stråtaget på denne tilbygning er helt færdigt. Det vil ikke være muligt at gentække på denne hældning idet stråtaget aldrig vil kunne tørre og dermed have alle sine funktioner, nemlig som en top isolerende klimaskærm både mod vand men også kulde/varme. Eneste løsning er at ændre hældningen på spærplanet til min. 45 grader før der igen laves nyt stråtag".

Det fremgår af sagkyndig udtalelse af 29/1 2022 indhentet af klageren, at "fagligt er der ingen tvivl om, at stråtaget lider af så alvorlige fejl og mangler, at hele stråtaget skal skiftes snarest. Værst er nok tilbygningen med den alt for lave taghældning. ... Et 17 år gammelt stråtag der er helt færdigt, og ikke har haft sin funktion i mange år, er på ingen måde 'normalt'. ... Med hensyn til resten af stråtaget er dette også gennemvådt til langt under jernet. Dvs. at hele slidlaget er opfugtet. ... Stråtagets syd, øst og vestside er betegnet med en K1 til tilstandsrapporten. En K1 er en mindre alvorlig skade som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens funktion. Dette er ikke tilfældet, idet stråtagets funktion slet ikke er til stede. Derfor er en K1 en klar forkert beskrivelse. Der er tale om en kritisk skade som skulle have været benævnt som en K3. Hele nordsiden er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten".

Det fremgår af syn og skøn af 29/3 2022 fremlagt af klageren, at "undersøgelsen af stråtaget omfattede inspektion og opmåling af stråtaget. Formålet var at undersøge om taget var brand-sikret og at bestemme en fremtidig levetid ud fra tagets slidlag, tykkelse og bindetrådens tilstand. Taget blev undersøgt via stige på nordsiden og på sydsiden. ... **Spørgsmål IA:** Skønsmanden bedes være opmærksom på, at hovedhusets stråtag er udført i 2014 (dvs. 17 år gammelt), samt at ejendommen er orienteret nord/syd, og på den baggrund oplyse restlevetiden for tagets nordside hhv. for husets sydside. Skønsmanden bedes begrunde sin besvarelse og evt.

henvise til tabeller og til konkrete iagttagelser (fotos). **Svar på spørgsmål IA:** Ved den tekniske gennemgang af stråtaget blev der målet tagtykkelser, slidlag, hældning på strå samt opfugtede lag 7 steder fordelt på hele taget. Det ses at slidlaget flere steder er væk eller væsentlig opfugtet. På tilbygningen mod syd er trådende der holder taget fast synlige flere steder, hvilket betyder at tagets slidlag er væk. Det ses flere steder at disse tråde er rustet over. Der ses uens slid på taget og der ses synlige tråde på valm og på kvist. Taget er opfugtet og nedbrydningen er langt fremskredent, i et omfang at restlevetiden for hele taget, nordside og sydside, vurderes til 0 år. ... Et stråtag anses normalt at have 50 års levetid, men der er mange faktorer det kan have en negativ indflydelse på levetiden. Eksempelvis kan stråenes hældning i taget og tagets hældning have indflydelse på den forventede levetid".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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.

Policeklausul, stråtag og taghældning.

Klageren har anført, at stråtaget er 100% nedslidt og færdigt, og at stråtagets to funktioner ikke længere er til stede. Klageren har henvist til, at skønsrapporten har slået fast, at stråtagets restlevetid er nul år, og at dette er i modstrid med tilstandsrapportens K1-anmærkning. En K1 er en mindre alvorlig skade. Klageren har anført, at det med de fremlagte skrivelser er dokumenteret, at skadebegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og bemærket, at forsikringen i henhold til punkt 4.1 også dækker forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har om taghældningen bl.a. anført, "Mindste hældning for et stråtag er 45 grader. Her er der tale om en klar K3, kritisk skade idet taget aldrig kan tørre og derfor er fugtigt til langt

under slidlaget. Et stråtag er ikke bare en klimaskærm der skal holde vandet ude. Det er en isolerende klimaskærm som holder varmen ude om sommeren og kulden om vinteren. Denne funktion er ikke til stede i et vådt stråtag. Jeg henviser til ... Dette BYG-ERFA-blad skal være en kendt viden for en byggesagkyndig hvis han beskriver et stråtag. Ellers har han pligt til at krydse af i UN i tilstandsrapporten og dermed erkende en manglende viden om stråtag. ... Gammel viden må ikke gå i glemmebogen. Af Vejledning i Husbygningskunst fra 1877 fremgår det, at man allerede den gang var klar over, at et stråtag skal have en hældning på minimum 45° for at holde i mange år. Stråtagets minimumshældning er derfor oldgammel viden og med sikkerhed nu også en del af 'alment teknisk fælleseje' som en byggesagkyndig skal kende hvis han beskriver et stråtag i en tilstandsrapport."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget – hverken på det oprindelige hus eller tilbygningen – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, bortset fra et forhold vedrørende en utæt skotrende, som selskabet har tilbudt at dække.

Selskabet har anført, at det forhold – at en bygningsdels levetid er nedsat – ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der foreligger ingen oplysninger om, at taget er utæt og ikke opfylder sin funktion som klimaskærm. Selskabet har påpeget, at der er enighed om, at tagfladen er slidt, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten, og at dette må forstås sådan, at taget er mere slidt, end man må forvente, da almindeligt slid ikke anmærkes. Selskabet har også henvist til, at der på baggrund af anmærkningen omkring tagets tilstand i tilstandsrapporten er taget et policeforbehold.

Nævnet bemærker, at det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Det fremgår af policeforbeholdet, at "forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og bindingsværk samt de

under/bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/2.7, som følge af fugt".

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet – i relation til det af klageren anmeldte forhold – alene kan påberåbe sig det indsatte forbehold i policen i forhold til stråtagets syd, øst og vestside. Nævnet kan allerede af denne grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for stråtaget, for så vidt angår disse sider af stråtaget.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten under punkt "1.1 Tagbelægning/rygning ... med karakteren K1, at "Stråtaget mod syd, øst og vest er slidt. Note: Stråtaget er iflg. ejer fra omkring 2004".

Nævnet har også lagt vægt på, at forbeholdet for så vidt angår stråtagets syd, øst og vestside er konkret begrundet i oplysningerne i tilstandsrapporten, at det er klart formuleret, og at klageren relativt let har kunnet forholde sig til det.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har bevist, at stråtagets tilstand på ejendommens nordside, der ikke er gjort anmærkning om i tilstandsrapporten, og den lave taghældning på tilbygningen på overtagelsestidspunktet i 2014 udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har vedrørende stråtaget blandt andet lagt vægt på, at stråtaget er fra 2004, og at det må lægges til grund, at stråtaget fremstår ganske nedbrudt og uden den generelt forventelige restlevetid.

Nævnet har herunder lagt vægt på, at det af den fremlagte syn og skønserklæring fremgår, "Taget er opfugtet og nedbrydningen er langt fremskredent, i et omfang at restlevetiden for hele taget, nordside og sydside, vurderes til 0 år. ... Et stråtag anses normalt at have 50 års levetid, men der er mange faktorer det kan have en negativ indflydelse på levetiden. Eksempelvis kan stråenes hældning i taget og tagets hældning have indflydelse på den forventede levetid".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af sagkyndigt notat af 18/4 2021, at "tilbygningen mod syd er værst nedbrudt. Den er bygget med kun 37 graders hældning på spærplanet. ... Her er der tale om en klar K3, kritisk skade idet taget aldrig kan tørre og derfor er fugtigt til langt under slidlaget".

Nævnet har herudover tillige lagt vægt på, at det fremgår af sagkyndig udtalelse af 29/1 2022, at "værst er nok tilbygningen med den alt for lave taghældning. ... Et 17 år gammelt stråtag der er helt færdigt, og ikke har haft sin funktion i mange år, er på ingen måde 'normalt'. ... Med hensyn til resten af stråtaget er dette også gennemvådt til langt under jernet. Dvs. at hele slidlaget er opfugtet. ... Der er tale om en kritisk skade som skulle have været benævnt som en K3. Hele nordsiden er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten".

Nævnet finder på denne baggrund, at klageren har godtgjort, at stråtagets tilstand på ejendommens nordside udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende taghældningen på tilbygningen bemærker nævnet, at det må lægges til grund, at en tidligere ejer i forbindelse med den i 1930-1940'erne etablerede tilbygning har afvejet på den ene side de kosmetiske og byggetekniske fordele ved en arkitektonisk løsning med tagrygning på både hovedhus og den bredere tilbygning i samme højde samt et større boligareal i tilbygningen over for på den anden side ulempen ved, at tagets levetid på den bredere tilbygning med lavere taghældning ville være kortere end på hovedhuset.

Nævnet lægger til grund, at det vil være vanskeligt at foretage en opretning af taget på tilbygningen – i dens nuværende grundform – til en taghældning på 45 grader, hvis dette skal ske ved en naturlig integration til hovedhusets tagkonstruktion.

På denne baggrund, og da tilstanden af tagdækningen på den sydvendte tilbygnings tagflader må anses for omfattet af policeforbeholdet, og når der henses til oplysningerne i sagen om den generelle usikkerhed med hensyn til et stråtags forventede levetid, finder nævnet samlet set, at det ikke er godtgjort af klager, at taghældningen på ejendommens tilbygning udgør en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hanebånd

Klageren har anført, at der mangler hanebånd på mindst tre spærsæt, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten. Hanebåndene er så teknisk vitale for bygningens stabilitet, at de skal være der. Klageren har anført, at selskabet ikke har bevist, at hanebåndene kan undværes. Klageren har oplyst, at der godt kan leveres en udtalelse fra en ingeniør om det, men at den i så fald bliver faktureret til selskabet.

Selskabet har afvist dækning af de manglende hanebånd med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de manglende hanebånd på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de manglende hanebånd udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98702

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af de manglende hanebånd og at klageren ikke ved sagkyndig rapport e.l. konkret har påvist, at forholdet har væsentlig betydning for konstruktionens stabilitet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

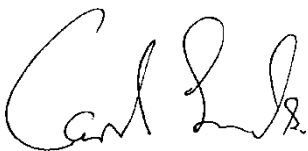
Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udskiftning af stråtaget på ejendommens nord-side i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings

Udskriftens rigtighed bekræftes



Carsten Sennels