

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98784:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/10 2022 og i vedlagte bilag til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Levetid på tagbelægningen forkert angivet samt manglende anmærkninger i tilstandsrapporten på de udførte kviste m.m.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de udbedrer skaden

...

Sagens forløb:

D. 29.08.2017 overtog køber [...] ejendommen. I forbindelse med udbedringsarbejde af defekt mønning, udført af tækkemand [...], blev ejer gjort opmærksom på mange fejl i flere af stråtagene. De fejl som blev påpeget af tækkemand [...] vi få alvorlige konsekvenser for tagbelægningernes samlet levetid og således restlevetiden. Følgende alvorlige fejl gøres gældende:

Boligdel:

1. Meget for lav taghældning på kviste.
2. Opskalkning på taget er for kraftig
3. Tagskægget på det ny tækkede er vinklet forkert og alt for tykt.
4. For lille mellem kviste
5. Der mangler ombuk på taget ved afslutninger. Toppen er klippet og der er lagt tagpap/plastik under mønning hvilket ligeledes er en fejl.

...

I tilstandsrapporten som er udarbejdet d. 01.05.17 oplyses følgende:

Under punktet 'bemærkninger' side 6, er der ingen bemærkninger vedr. tagbelægninger.

Under afsnittet 'Generel oplysning om forventet restlevetid for tilsvarende tag af samme alder' oplyses: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Under punktet 'Registrering af bygningernes tilstand' oplyses følgende: Litra A (beboelse): K1 – tagbelægning har enkelte steder mindre overfladeslid. Litra B (carport): K1 – ingen bemærkninger. Litra C (Udhus/skur): K1 – kommentar til spær og lægter, ingen til tagbelægningen.

Under sælgeroplysninger oplyses følgende:

'Generelle oplysninger'

Pkt. 1.3 Alle bygninger er renoveret i 1999.

Pkt. 1.4. Arbejder udført ved selvbyg.

...

Bemærkninger til besigtigelsesrapport og tilstandsrapport:

I tilstandsrapporten angives under tagbelægning følgende: K1. Tagbelægning har enkelte steder mindre overfladeslid. Forventet restlevetid: 10 år eller længere.

I Besigtigelsesnotat fra forsikringsselskab oplyses følgende: Gældende for begge tagflader på litra A (beboelse):

1. Ujævn og delvis nedbrudt tagoverflade
2. Delvis nedbrydning af tagflader på begge sider og mellem kviste.
3. Lav hældning på kvisttage som starter ved tagrygning.
4. Under alderen på det skadede oplyses: Der ses reparationer af stråtag af nyere dato (4-6 år)
5. Ingen indtrængende vandskader

Selskabet afvisning:

D. 19.06.22 fremsender selskabet følgende redegørelse for deres afvisning som alene er en henvisning til ovennævnte besigtigelsesrapport:

...

Bemærkninger til ovenstående:

Det er oplyst, at ejer [...] har tækket bygningerne i 1999. Tagdækningen er således 18 år gamle på ved salg og 22 år ved selskabets besigtigelse... Der er ingen sammenhæng mellem tilstandsrapportens punkt 1.1 på side 8. 'K1 - tagbelægningen på boligdelen har enkelte steder mindre overfladeslid' og side 7, 'restlevetiden vurderet til 10 år eller længere' og besigtigelsesrapportens konklusioner, hvor følgende oplyses. Tagbelægningen betegnes som. 'delvis nedbrudt tagbelægning på begge tagsider' - 'lav hældning på kvisttage' samt punkt 4 hvor det oplyses, at der har været foretaget reparationer i år 2015, for 4-6 år siden hvilket ca. er 15 år efter ny tækning i år 1999.

K1 er en betegnelse som kun anvendes ved mindre alvorlige skader, hvor der i denne sag og i henh. Til selskabets egen besigtigelsesrapport, er tale om en risiko for betydelige skader i form af utætheder inden for kort og lidt længere sigt og hvor der har været foretaget eftertætninger for 4-6 år siden. I henh. til vejledning fra Skafor angives levetiden på stråtage til ca. 40 år ved normalt og moderat miljø, hvilket er tilfældet i denne sag. Der er således et tab på levetiden, svarende til ca. 15 år eller hvad angår udgifter ca. 30% af en ny tækning.

Klage over afvisning:

D. 24.07.22 fremsendes klage over selskabets afvisning. I klagen fremføres bemærkninger i henh. til ovenstående.

Stråtag på Carport:

I forbindelse med klagen anmeldes stråtag på carport, hvor der ikke er anført bemærkninger i tilstandsrapporten og hvor der er tale om en markant nedslidning, som skyldes et manglende tagfald.

Taghældningen på carport udgør ca. 15-20 grader, mod normalkravet som min. er 45 grader.

Det er helt uforståeligt, at der ikke er bemærkninger til den manglende taghældning og stråtagets tilstand i tilstandsrapporten. Ved en manglende taghældning i forhold til de anbefalede 45 grader, reduceres levetiden markant og i størrelsen min. 5 år, for hver reduktion på 5 grader.

Genopretning, nye stråtage:

For at undgå fremtidige vandskader, råd og svampeskader, har ejer til hensigt at udskifte tagbelægningen på boligdelen, samt at udskifte tagbelægningen på carport. Der er en forventning til, at selskabet deltager i udgifterne med 30 % på boligdelen og 60% på carporten, i erkendelse af, at der er tale om en markant kortede restlevetid på boligdelen så vel som carporten. Hvad angår carporten må den nuværende taghældning betegnes som totalt uegnet og det er helt uforståeligt, at tidligere ejer [...], kan vælge en løsning med stråtag uden at ændre taghældningen. Det er ligeledes helt uforståeligt, at tagbelægningen på carporten ikke i tilstandsrapporten har fået karakteren K3."

Selskabet har i brev af 8/11 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fejl ved ejendommens stråtag, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der mere end 5 år efter overtagelsen fortsat ikke er konstateret utætheder ved taget.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...], den 28. august 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 1. maj 2017.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 2. januar 2021 anmelder klager, at en tækkemand i forbindelse med udskiftning af mønninngen på stråtaget har påpeget flere fejl, som kan påvirke stråtagets levetiden. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Klager fremsendte sammen med skadeanmeldelsen en vurdering fra tækkemand [...]. Denne er fremlagt af klager som bilag 2.

Den 12. januar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som bilag D.

Den 10. marts 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 25. juli 2022 til DBF's interne klageafdeling, som den 4. august 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 30 % af udgifterne til udskiftning af taget på boligdelen og 60 % af udgifterne til udskiftning af taget på carporten.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. august 2017 var forhold ved taget på hhv. hovedhuset og carporten, 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 1900 udført med stråtag, mønningshalm og kragetræer. Carporten er opført i 1979.

Stråtaget på hovedhus og carport er ifølge klagers rådgiver lagt i 1999 og var dermed 22 år gammelt på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Ved DBF's besigtigelse konstateres ujævn og delvist nedbrudt overflade på begge sider af hovedhuset. I kviste ses forholdsvis høje vinduer, og kvisttaget er med lav hældning. Over facadevægge er tagfladerne opskalket. På udlænge er der nyere stråtag med kvist med mindre vinduer.

Klagers tækkemand (JT) påpeger flere forhold ved taget på hovedhuset (bilag 2):

- For lav taghældning på kvisttage.
- Opskalkning af taget er for kraftig.
- Tagskægget er for tykt og vinklet forkert.
- For lille afstand mellem kviste.
- Der er ikke lavet ombuk på taget ved afslutning, toppen er klippet, og der er lagt tagpap/plastik under mønningen.

For så vidt angår carporten, så må det lægges til grund, at der anmeldes lav hældning og nedslidning som følge heraf.

DBF's konsulent bestrider ikke ovenstående. Der er således også enighed om, at taghældningen på kviste og carport er under de anbefalede 45 grader, hvilket kan medføre en forkortet levetid, fordi vandet løber langsommere af. Derfor slides bl.a. skotrender og kvisttage hurtigere end resten af taget.

Der er også enighed om, at taget flere steder fremstår slidt. Den bygningsagkyndige har i maj 2017 anmærket, at tagbelægningen enkelte steder har mindre overfladeslid (litra A, pkt. 1.1). Taget er givetvis blevet mere slidt i løbet af de mere end 5 år, der er forløbet siden tilstandsrapportens udarbejdelse.

Der er mange faktorer, som kan have indflydelse på et stråtags levetid, f.eks. stråenes hældning, tagfladernes orientering, vind og beplantning nær stråtaget.

Det forhold, at en bygningsdels levetid er nedsat, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, ikke i sig selv er afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Uanset at klagers rådgiver anfører, at taget er så slidt, at det må anbefales at udskifte taget på begge bygninger for at undgå fremtidige fugtskader, så er der enighed om, at taget efter mere end 5 år fortsat er uden utætheder. Taget opfylder altså sin funktion som klimaskærm, og der er ingen tegn på, at taget ikke fortsat kan gøre det i flere år endnu.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke herudover har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 28. august 2017 var forhold ved stråtaget - hverken på hovedhuset eller carporten - som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse af sagen, at der i tilstandsrapporten af 1. maj 2017 [...] mangler korrekte oplysninger om tagbelægnings levetid som er angivet til 10 år eller længere. Ligeledes er det vores vurdering, at der i tilstandsrapporten skulle have været angivet de væsentlige konstruktionsfejl der er udført og som er angivet i vores skrivelse af 3 oktober 2022 har medført en voldsom reduktion af levetiden på tagbelægningen.

For bygnings nr. 1 Beboelse, er der i tilstandsrapporten, KUN angivet at en K1 skade (enkelte steder mindre overfladeslid), men har ikke angivet de væsentlige fejl der er på tagbelægningen som forringer levetiden voldsomt.

For bygning nr. 2 Carport, ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. Den meget lave taghældning for et stråtag skulle have været oplyst i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/5 2017 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

6.

98784

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

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

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

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

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagbelægning har enkelte steder mindre overfladeslid.

...

E Garage/udhus

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2

Der mangler topbrædt ved gavl mod syd.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Der er ikke monteret tagrende ved tagflade mod øst.

1.8 Spær og lægter

K1

Tagkonstruktionen har nedbøjning mod øst.

Note: Nedbøjningen skønnes at være opstået kort tid efter opførelsen. Der er ingen tegn på skade, ændring eller svækkelse af konstruktionen.

Af vurdering af 22/12 2020 fra tækkemand fremgår bl.a.:

"Her er min vurdering af de fejl jeg har set på dit tag.

Kvistene på stuehuset er for høje, men en meget ringe taghældning på kvist taget. Dette medføre at kvist-taget altid vil rådne for hurtigt. Opskalkning af taget er for kraftig, taget har oprindeligt været tækket på gesimsen og ikke som nu på skalk. Dette giver et alt for fast tag, der ikke kan ånde.

Tagskægget på det ny tækkede er vinklet forkert og det er alt for tykt.

Der er ikke lavet ombuk på taget ved afslutning, toppen er klippet og der er lagt tagpap/ plastik under mønningen. Der så vi en masse laver, som æder stråtaget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/1 2021 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler

Fejl på stråtag

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION**Konstruktion/opbygning:**

Hovedhus og udlænger med tagdækning udført med stråtag, mønningshalm og kragetræer.

Beskrivelse

Forsikringstager anviser tag på hovedhus, hvor der på begge sider ses ujævn og delvis nedbrudt tagoverfald. Mod vest ses nedbrydning på begge sider af kvistene og mellem disse, foto 1-5. I kvist ses forholdsvis høje vinduer og kvisttaget er med lav hældning og starter fra tagrygning, foto 6-7. Over facadevægge er tagfladerne opskalket, foto 8. Tilsvarende forhold er gældende for den modsatte tagflade mod øst, foto 10-13. På venstre kvist ses 'pukkel' på øverste del af tagfladen, foto 9. På udlænge ses mod syd nyere stråtag og kvist med mindre vinduer, foto 15 og 17. Tagflade i skotrendehjørne og mod vest er alder og slidmæssigt at sammenligne med stuehuset, foto 16-10. På sydligste bygning ses nyere stråtag på begge sider, foto 23-24. Tagflade mod øst på udlænge er alder og slidmæssigt at sammenligne med stuehuset, foto 29-36. Der ses her opfugtning også på nederste strå i skotrenden, foto 28. Tagflade mod nord på udlænge er med nyere stråtag, og der ses ingen slidskader, foto 37-41. På vindfang i gavl på hovedhus ses nyere stråtag, foto 43-44. Forsikringstager oplyser, at hun ikke har observeret fugtskader indvendigt i nogle af bygningerne. På stuehus er 1. sal med loft til kip, og der ses ingen fugtskjold er på loft eller i kvistlysningerne, foto 45-52.

Konklusion:

Der ses ved besigtigelsen ingen skader på stråtaget, bortset fra almindeligt slid på tagoverfladerne. Tagdækker beskriver i mail til forsikringstager i både opbygning og håndværksmæssig udførelse af stråtagene. Det anføres, at taghældning på kvist på stuehuset er for lav, hvilket også ses ved min besigtigelse. De øvrige forhold er af håndværksmæssig karakter.

Alderen på det skadede:

Sælger oplyser, at alle bygninger er renoveret i 1999, hvilket vurderes også at omfatte nyt tagdækning. Dog ses også stråtag af nyere dato, og de vurderes at være 4-6 år gamle.

Aktuelle skader:

Der er almindelig slitage på flere af de ældre tagoverflader.

Konstruktiv betydning/ nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning, men tagdækker oplyser, at nedbrydningen vil ske for hurtigt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (på udførelsestidspunkt)

Police er med udvidet dækning. Konstruktion vurderes lovlig, men stråtaget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt iht. Udtalelse fra tagdækker.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Huset er overtaget den 28. august 2017, og anmeldte forhold har været til stede ved overtagelse.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der ses ingen skader bortset fra slid, og forholdet vurderes derfor ikke at skulle behandles.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb 0,00 kr. ekskl. Moms."

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende

intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

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.

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

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

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et landhus opført i 1900 med stråtag. Der blev lagt nyt stråtag i 1999. Den 28/8 2017 overtog klageren ejendommen. Den 2/1 2021 anmeldte klageren, at tækemanden havde gjort opmærksom på, at der var mange fejl ved taget, som havde alvorlige konsekvenser for tagets holdbarhed. Blandt andet var kvistene i stuehuset for høje med meget ringe taghældning på kvist taget.

Klageren ønsker at få dækket 30 procent af udgifterne til udskiftning af taget på beboelsesdelen, og 60 procent af udgifterne til udskiftning af carportens tag. Klageren har anført, at levetiden på tagbelægningen i tilstandsrapporten er forkert angivet, og at der i tilstandsrapporten er manglende anmærkninger om kvistene. Endvidere er der i tilstandsrapporten ikke bemærkninger om den manglende taghældning og tilstanden på carportens stråtag. Hun har anført, at der er risiko for betydelige skader i form af utætheder inden for kort tid, og at der er tab på levetiden, svarende til cirka 15 år hvilket svarer til øgede udgifter på 30 procent af en ny tækning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget – hverken på hovedhuset eller carporten – som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at taget efter mere end 5 år fortsat er uden utætheder, at taget opfylder sin funktion

som klimaskærm, og at der ingen tegn er på, at taget ikke fortsat kan gøre det i flere år endnu. Det forhold, at en bygningsdels levetid er nedsat, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen.

Af tilstandsrapporten den 1/5 2017 fremgår bl.a., "Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen ". Hvad angår hovedhusets tagkonstruktion fremgår det under afsnittet 1.1. "Tagbelægning/rygning" med K1 anmærkning, at tagbelægningen enkelte steder har mindre overfladeslid. Hvad angår carporten fremgår det under afsnittet 1.5 "udvendigt træværk ved tag" med K2 anmærkning, at der mangler topbrædt ved gavl mod syd. Videre fremgår det under afsnittende 1.6 "tagrender/tagnedløb" og 1.8 "spær og lægter" med K1 anmærkninger, at der ikke er monteret tagrende ved tagflade mod øst, og at tagkonstruktionen har nedbøjning mod øst, at nedbøjningen skønnes at være opstået kort tid efter opførelsen, og at der ikke ses tegn på skade, ændring eller svækkelse af konstruktionen.

Af vurdering af 22/12 2020 fra klagerens tagtækker fremgår det, at "Kvistene på stuehuset er for høje, men en meget ringe taghældning på kvist taget. Dette medfører, at kvisttaget altid vil rådne for hurtigt. Opskalkning af taget er for kraftig, taget har oprindeligt været tækket på gesimsen og ikke som nu på skalken. Dette giver et alt for fast tag, der ikke kan ånde. Tagskægget på det ny tækkede er vinklet forkert og det er alt for tykt. Der er ikke lavet ombuk på taget ved afslutning, toppen er klippet og der er lagt tagpap/ plastik under mønningen. Der så vi en masse larver, som æder stråtaget".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/1 2021 fremgår det, at " Hovedhus og udlænger med tagdækning udført med stråtag, mønningshalm og kragetræer... Forsikringstager anviser tag på hovedhus, hvor der på begge sider ses ujævn og delvis nedbrudt tagoverfald. Mod vest ses nedbrydning på begge sider af kvistene og mellem disse... I kvist ses forholdsvis høje vinduer

og kvisttaget er med lav hældning og starter fra tagrygning... Over facadevægge er tagfladerne opskalket... Tilsvarende forhold er gældende for den modsatte tagflade mod øst... På venstre kvist ses 'pukkel' på øverste del af tagfladen... På udlænge ses mod syd nyere stråtage og kvist med mindre vinduer... Tagflade i skotrendehjørne og mod vest er alder og slidmæssigt at sammenligne med stuehuset... På sydligste bygning ses nyere stråtag på begge sider... Tagflade mod øst på udlænge er alder og slidmæssigt at sammenligne med stuehuset... Der ses her opfugtning også på nederste strå i skotrenden... Tagflade mod nord på udlænge er med nyere stråtag, og der ses ingen slidskader... På vindfang i gavl på hovedhus ses nyere stråtag... Forsikringstager oplyser, at hun ikke har observeret fugtskader indvendigt i nogle af bygningerne. På stuehus er 1. sal med loft til kip, og der ses ingen fugtskjolder på loft eller i kvistlysningerne... Der ses ved besigtigelsen ingen skader på stråtaget, bortset fra almindeligt slid på tagoverfladerne. Tagdækker beskriver i mail til forsikringstager i både opbygning og håndværksmæssig udførelse af stråtagene. Det anføres, at taghældning på kvist på stuehuset er for lav, hvilket også ses ved min besigtigelse. De øvrige forhold er af håndværksmæssig karakter. Sælger oplyser, at alle bygninger er renoveret i 1999, hvilket vurderes også at omfatte nyt tagdækning. Dog ses også stråtag af nyere dato, og de vurderes at være 4-6 år gamle. Aktuelle skader: Der er almindelig slitage på flere af de ældre tagoverflader... Der er ingen konstruktiv betydning, men tagdækker oplyser, at nedbrydningen vil ske for hurtigt... Police er med udvidet dækning. Konstruktion vurderes lovlig, men stråtaget er ikke udført håndværksmæssigt korrekt iht. udtalelse fra tagdækker".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at " Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en ska-

de, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende i risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/1 2021 fremgår, at der ved besigtigelsen ikke ses skader på stråtaget, bortset fra almindeligt slid på tagoverfladerne. Videre fremgår det, at klageren ikke har observeret fugtskader indvendigt i nogle af bygningerne, og at der ved besigtigelsen ikke ses fugtskjold på loft eller kvistlysningerne. Det kan ikke føre til andet resultat, at taghældningen på kviste i stuehuset er for lav.

Nævnet har også lagt vægt på, at der på begge ejendomme er tale om et stråtag fra 1999, og at det i tilstandsrapporten med K1 anmærkning fremgår, at hovedhusets tagbelægning fremstår med mindre overfladeslid, og at der på carportens tagkonstruktion ses nedbøjning mod øst.

Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forhold ved taget cirka 3,5 år efter ejendommens overtagelse. Klageren har på baggrund af tilstandsrapportens

Ankenævnet for Forsikring

13.

98784

bemærkning om overfladeslid haft et rimelig grundlag for at kunne tage stråtagets tilstand på hovedhuset nærmere i betragtning.

Nævnet bemærker, at den konkrete levetid for et stråtag kan variere alt efter kvalitet af strå, udførelse og omgivelsernes påvirkning af taget, og at det ikke i almindelighed kan betragtes som en dækningsberettigende skade, at et stråtag konkret udviser en levetid under middel.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til forventeligt 10 år eller længere, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for taget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at taget er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

98784

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings