

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 101523:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 16/4 2024 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Klagerne overtog pr. 1. oktober 2021 ejendommen beliggende ..., og der blev ved handlen tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet (bilag 1).

Der er udarbejdet tilstandsrapport efter besigtigelse af den bygningsagkyndige den 18. maj 2021 (bilag 2).

Efter klagernes opfattelse er der dækningsberettigede skader på stråtaget på bygningsdel benævnt A.

Bygningsdel B, der er bygget vinkelret på A, har ligeledes betydelige skader, men disse er korrekt oplyst i tilstandsrapporten.

Nærværende klage drejer sig således alene om, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal dække omkostninger i forbindelse med omtækning af taget på bygning A.

Der henvises til klagebrev m.fl., der vedhæftes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring A/S skal tilpligtes at dække omkostningerne til nyt stråtag på bygning A i overensstemmelse med forsikringsbetingelser samt dække klagernes udgifter til sagkyndig bi-stand, evt. efter nævnets nærmere skøn.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101523

Der henvises til klagebrev m.fl., der vedhæftes."

Af det vedlagte klagebrev af 16/4 2024 fremgår bl.a.:

"PÅSTAND:

Dansk Boligforsikring A/S skal tilpligtes at dække omkostningerne til nyt stråtag på bygning A i overensstemmelse med forsikringsbetingelser samt dække klagerens udgifter til sagkyndig bi-stand, evt. efter nævnets nærmere skøn.

SAGSFREMSTILLING

Klagerne overtog pr. 1. oktober 2021 ejendommen beliggende ..., og der blev ved handlen tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet (bilag 1).

Der er udarbejdet tilstandsrapport efter besigtigelse af den bygningssagkyndige den 18. maj 2021 (bilag 2).

Efter klagerens opfattelse er der dækningsberettigede skader på stråtaget på bygningsdel be-nævnt A.

Bygningsdel B, der er bygget vinkelret på A, har ligeledes betydelige skader, men disse er korrekt oplyst i tilstandsrapporten.

Nærværende klage drejer sig således alene om, hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S skal dække omkostninger i forbindelse med omtækning af taget på bygning A.

Tilstandsrapporten

I tilstandsrapport med løbenummer ... (bilag 2) har den bygningssagkyndige beskrevet taget på hovedhuset (bygningsdel A) på side 12 således under punkt nr. 2:

Der er aldersbetinget nedslidning af stråtaget: Meget mos mv ses på tagfladen (mos holder på fugt).

Der er ingen bemærkninger i kolonnen om risiko.

Det forefundne er markeret med et såkaldt gråt hus.

Bygningsdel B (der ikke er omfattet af klagen) er beskrevet således på side 16 i tilstandsrapporten under punkt 27:

Tag voldsom nedslidt primært nord – tag er tyndt og nedslidt og har yderst begrænset restlevetid.

I kolonnen om risiko er anført følgende:

Fugtskadeindv. hvis der siver vand igennem tag.

Det forefundne er markeret med et såkaldt rødt hus.

Tagets restlevetid er ikke anført i tilstandsrapporten, da man tilsyneladende ikke havde sikre hol-depunkter for oplægningstidspunktet.

Skaden

Der har været korrespondance mellem Dansk Boligforsikring A/S og navnlig klagerens tekniske bi-stand, [tækkemand].

Sidstnævnte har foretaget en teknisk gennemgang dateret den 14. oktober 2023 (bilag 3), hvor der vedrørende bygningsdel A (den påklagede del) væsentligst skal fremhæves følgende – idet der i sin helhed i øvrigt henvises til notatet:

Stråtaget er konstateret utæt flere steder og fremstår som have værende utæt igennem længere tid.

Bindetrådene er delvist forsvundet men i øvrigt synlige, hvorved taget ikke kan holdes på plads.

Skotrenderne (der i tilstandsrapporten er medregnet til bygningsdel A) er helt nedbrudte og kan ikke repareres og har tydelige tegn på tidligere reparationsforsøg.

Stråtaget i øvrigt bærer tegn på at være forsøgt repareret flere gange.

Stråtaget er således efter klagernes opfattelse beskrevet klart forkert i tilstandsrapporten, der alene er markeret med såkaldt gråt hus, og beskriver at der er mos på taget.

Definitionen af såkaldt gråt hus er i tilstandsrapporten på side 11 anført:

Mindre alvorlige skader. Skader som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Realiteten er, at taget reelt er nedbrudt, bindingstrådene enten væk eller uvirksomme, der har været adskillige for en bygningssagkyndig synlige reparationer af taget, og taget har igennem længere tid været utæt flere steder. Endvidere er taget så formuldet og under nedbrydning, at dette kan konstateres ved en simpel berøring af taget og således uden destruktivt indgreb eller lignende.

Der er således efter klagernes opfattelse utvivlsomt tale om en kritisk skade (og dermed såkaldt rødt hus), idet taget er i stykker, og det allerede regner ind, samt at der foreligger en nærliggende risiko for yderligere omfattende skade indenfor meget kort tid, hvis ikke taget lægges om.

Selskabet har ladet udfærdige besigtigelsesnotat af 20. november 2023 fra selskabets konsulent Der henvises i nærværende klage således til notatet, der er vedlagt som bilag (bilag 4).

Notatet bekræfter – efter undertegnede opfattelse – fuldt ud [tækkemandens] opfattelse af tagets tilstand. Det bemærkes dog, at [konsulenten] på side 13 konkluderer, at der vil være mulighed for regres mod den bygningssagkyndige. Denne iagttagelse forekommer overflødig, hvis selskabet ikke skal dække skaden.

Dansk Boligforsikring A/S's stillingtagen

Som anført er der en del korrespondance mellem parterne, men essentielt kan sammenfattes fra mail af den 22. marts 2024 til klagerne (bilag 5):

Det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel er naturligt nedslidt. [TÆKKEMAND] kan udmærket have ret i, at taget er nedslidt, men det er ikke en fejl ved taget, og derfor ikke noget I kan få dækket. Hvis en bygningsdel er naturligt nedslidt, er det ikke særligt omfattende vedligehold at skifte taget. Se forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt 4.6 og 4.7.

Klagernes bemærkninger til dækningsomfanget

Det tiltrædes indledningsvis, at der er tale om et stråtag af ældre dato, hvilket klagerne var bekendt med ved overtagelsen.

Det skal imidlertid holdes for øje, at der er distinkt forskel mellem beskrivelsen af bygningsdel A og bygningsdel B. B er beskrevet som nedbrudt og udskiftningsmodent, hvorimod A alene er markeret med gråt hus, og at der ses mos.

På baggrund af tilstandsrapporten må klagerne derfor sidde tilbage med det indtryk, at taget på bygningsdel A nok skal skiftes i overskuelig fremtid, men i øvrigt er funktionelt og intakt.

Dansk Boligforsikring A/S gør gældende, at der ikke er tale om en skade, fordi en bygningsdel er naturligt nedslidt.

Det følger af betingelserne til ejerskifteforsikringen punkt 3.1, at forsikringen dækker dels udbedring af aktuelle skader, og dels *fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele*.

I betingelsernes punkt 4.6 undtages fra dækning forhold, der kan henføres til sædvanlig 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*.

Selskabets afvisning af sagen er således allerede i henhold til egne betingelser åbenlyst forkert.

Et stråtag, hvor bindetrådene mangler eller er uvirksomme, hvor stråene er under massiv nedbrydning og væsentligst: som allerede har været utæt igennem længere tid og med sikkerhed er ved helt at miste sin funktion, dels som værn mod uvejr men også som klimaskærm, frembyder utvivlsomt en nærliggende risiko for de øvrige bygningsdele. Da taget allerede er utæt, foreligger der således også allerede en aktuel skade.

Det er uden betydning, om skaden – uanset om denne er aktuel eller nærliggende – hidrører fra tidens tand eller manglende vedligeholdelse. Den er ikke beskrevet i tilstandsrapporten men er tilstede, hvorfor der skal ske dækning af Dansk Boligforsikring A/S.

Udgifter til teknisk bistand

Klagerne har under sagen haft bistand fra [tækkemand].

Udover notatet af 14. oktober 2023 har [tækkemanden] gennemgået den tekniske del af korrespondancen med klagerne ved flere skrivelser og i øvrigt deltaget i besigtigelse 14. november 2023 med selskabets konsulent

Klagerne indstiller, at udgiften til [tækkemandens] bistand dækkes af selskabet med kr. 12.000 + moms.

Fra undertegnendes side bemærkes, at forhold omkring stråtag erfaringsvis nødvendiggør teknisk bistand fra tækkemand eller lignende, og udgiften ses både nødvendig og af påregnelig størrelse."

Selskabet har den 27/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører stuehusets stråtag, som er nedslidt og udskiftningsparat, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om et ældre stråtag, som er naturligt nedslidt, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. maj 2021.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. oktober 2023 anmelder klager utætheder i stråtaget. Det fremgår af skadeanmeldelsen, at der første gang konstateres utætheder i september 2022. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A. Klager sender sammen med anmeldelsen notat udarbejdet af [tækkemand] ... samt tre billeder, som kunden oplyser er fra september 2022.

Den 14. november 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager som bilag 4.

Den 24. januar 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling sammen med en ny udtalelse fra [TÆKKEMAND]. Denne fremlægges som bilag B. Den 5. marts 2024 fastholdes 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 udskiftning af stråtaget på bygning A.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forholdet ved stråtaget, som enten udgjorde en aktuel dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et hus fra 1791 (bygning A) med en tilbygning fra 1943 (bygning B), som er sammenhængende med hovedhuset.

Taget er ifølge oplysninger fra sælger lagt i 1984 eller 1985 og er dermed cirka 37 år på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Den bygningssagkyndige har i maj 2021 anmærket med gråt hus, at der er aldersbetinget nedslidning af stråtaget, og at der er meget mos på tagfladen, hvilket holder på fugten.

Det er herudover anmærket med rødt hus, at taget på bygning B er voldsomt nedslidt primært mod nord, og at det har yderst begrænset restlevetid.

Ved DBF's besigtigelse af ejendommen ses utætheder og tegn på utætheder ved skotrenderne imellem litra A og B, og ved kvisten mod vest og en enkelt kvist mod øst måles lettere forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Indvendigt ses tegn på opfugtninger de steder, som er markeret med blå streg på plantegningen på side 6 i besigtigelsesnotatet – alle under en skotrende.

Der måles lettere forhøjet fugt i vindueslysningen i køkkenet lige under en skotrende.

Stråtaget ses generelt nedslidt og bærer også præg af manglende vedligeholdelse. Der ses enkelte nylige stormskader.

Der er enighed om tagets alder, at der ikke er konstateret fejl ved den måde, taget er udført på, og at forholdet alene består i sædvanlig/naturlig nedslidning af taget. Tvisten er opstået, fordi klager mener, at den bygningssagkyndige skulle have anmærket taget på hovedhuset med samme karakter som taget på tilbygningen.

[TÆKKEMAND] skriver i sin rapport (bilag 3), at stråtaget igennem længere tid har været utæt, da der ses skjolder på lægter og tømmer. Rapporten indeholder ingen billeder af disse.

Der er enighed om, at taget formentlig har været utæt tidligere, og der ses reparationer flere steder. DBF har ikke set tegn på, at taget igennem længere tid har været utæt, og at taget dermed var utæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Dette må også have formodningen imod sig, da klager først anmelder forholdet 2 år efter overtagelsen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som alene består i naturligt slid og ælde samt udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid. Da der ikke er fejl ved tagets udførelse, og da klager ikke har påvist, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Herudover er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten. Klager har ikke påvist, at forholdet er klart forkert beskrevet, fordi der opstår utætheder i det ældre stråtag på et senere tidspunkt efter overtagelsen. Det bemærkes i den forbindelse, at det er en juridisk vurdering, hvorvidt et forhold er klart forkert beskrevet, og at besigtigelseskonsulenten alene skal forholde sig til det byggetekniske.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved stråtaget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises.

DBF skal for god ordens skyld gøre klager opmærksom på, at der i henhold til forsikringsbetingelserne vil være aldersnedskrivning i tilfælde af dækning, og at der iht. tabel G, som gælder for stråtage, alene erstattes 37 % af udgifterne.

Det fremgår af købsaftalen, at klager i forbindelse med handlen har modtaget et dokument, som hedder 'Tilbud stråtag'. Købsaftale fremlægges som bilag D. Klager opfordres til at fremlægge dette tilbud for ankenævnet."

Klagernes advokat har i brev af 13/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til Dansk Boligforsikrings indsigelser af 27. maj 2024 bemærkes følgende:

Selskabet gør gældende, at forholdene om stråtaget ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Dette er i direkte strid med selskabets eget besigtigelsesnotat 20. november 2023 (bilag 4), hvor på side 4 flere steder anføres, at taget er utæt, og videre på side 4, 3. nederste afsnit anføres: *'Forholdet/risikoen har været tilstede ved overtagelsen...'*

I samme notat anføres på side 12, næstnederste afsnit: *'Der vil være mulighed for regres mod BS'*.

På side 12 anføres i 4. afsnit: *'Taget vurderes at være lagt samtidigt og er ca. i samme stand...'*

Notatet er udarbejdet af ..., der er konsulent hos selskabet, og notatet er lavet selskabets eget brevpapir.

Selskabet har således allerede anerkendt, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Finder Ankenævnet ikke, at dette er en anerkendelse, så gøres det gældende, at bevisbyrden for forholdets tilstedeværelse er løftet, når selskabets *egen* konsulent har konkluderet det samme. Dertil bemærkes, at konklusionen om mulig regres er aldeles misvisende, hvis forholdene ikke havde været til stede ved overtagelsen.

Konklusionen om regres betyder, at forholdene var til stede allerede ved den bygningssagskyndiges besigtigelse forud for overtagelsen.

Når [selskabets konsulent] anfører, at taget på de to bygninger er i ca. samme stand, så er det vel evident, at tilstandsrapporten (bilag 2) er åbenbart forkert, når det ene tag får et gråt hus (pkt. 2, side 12) og det andet tag får et rødt hus (side 16, pkt. 27).

Selskabets udsagn overfor Ankenævnet er fremsat direkte imod bedre vidende og giver anledning til betydelig undren.

Hvis bortses fra det faktum, at taget var utæt, så er det stadig dokumenteret ved de fremlagte notater, at taget var i en tilstand, der frembød nærliggende risiko for skade.

Spørgsmålet om nærliggende risiko for skade, ignorerer selskabet helt.

Sammenholdes selskabets eget notat med [tækkemandens] notat af 14. oktober 2023 (bilag 3), kan det konstateres, at der ikke er nævneværdig uenighed mellem de to besigtigende om, at taget var utæt og reelt utjenligt og nedslidt på overtagelsesdagen.

Dertil gør selskabet gældende, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Som anført ovenfor, er der i tilstandsrapporten tale om en helt misvisende beskrivelse af det relevante tag.

Hvordan man både kan gøre gældende, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen, og samtidig gøre gældende, at det er beskrevet i tilstandsrapporten, savner helt og aldeles mening.

Således giver selskabets bemærkninger af 27. maj 2024 ikke anledning til en ændret holdning hos klagerne – tværtimod understøttes opfattelsen af et usagligt afslag.

Det ønskede tilbud fremlægges som bilag 6."

Selskabet har i brev af 21/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 13. juni 2024 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Klager blander tilsyneladende tingene sammen.

Stråtaget fremstod i sin helhed med aldersbetinget nedslidning på overtagelsestidspunktet. Dette har man via tilstandsrapporten været bekendt med, og det stemmer overens med, at det tilbud, som klager har modtaget i forbindelse med handlen, omfatter en udskiftning af hele stråtaget (jf. nedenfor).

Derfor skriver DBF's konsulent, at risikoen var til stede ved overtagelsen.

Det er derimod ikke påvist, at taget var utæt (dvs. at der aktuelt kom vand ind) ved klagers overtagelse.

Klager har som bilag 6 fremlagt tilbud udarbejdet den 13. april 2021. Tilbuddet er på 725.000 kr. og omfatter nyt stråtag på hele huset. Klager fik tilbuddet udleveret fra sælger i forbindelse med handlen.

Tilbuddet er udarbejdet af [tækkemanden], som klager efterfølgende har anvendt som teknisk rådgiver i deres sag mod DBF.

DBF lægger på den baggrund yderligere til grund, at klager forud for købet af ejendommen har været bekendt med – og ved forhandling af prisen har kunnet tage højde for – at stråtaget i sin helhed skal udskiftes. Også af den grund vil en udskiftning af stråtaget ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne samt almindelige tabsbetragtninger.

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

I brev af 2/7 2024 har klagerens advokat hertil bl.a. bemærket.

"Følgende bemærkes til selskabets kommentarer af 21. juni 2024.

Handlen er baseret på en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten beskriver den ene halvdel af stråtaget som kaput, og den anden halvdel som værende med almindeligt, aldersrelateret slid og markeret med **gråt** hus.

Det er både klagerens og ejerskifteforsikringens viden om stråtagets tilstand.

Selskabet hævder nu, at klagerne skulle have haft en helt anden viden om stråtagets tilstand, fordi der i handlen lå et tilbud på udskiftning. Nemlig at klagerne vidste, at hele taget skulle udskiftes.

Tilbuddet er et bilag til handlen. Et andet bilag til handlen er tilstandsrapporten, hvor bl.a. tagets tilstand er beskrevet. Det er formålet med en tilstandsrapport, ikke tilbuddet.

Et tilbud er en beregning over materialer m.v. til et nyt tag, og det indhentes ofte på mæglerens opfordring og uden beregning. Tilbuddet er ikke indhentet af klagerne, men af sælgerne.

En tilstandsrapport er en (i hvert fald efter hensigten) professionel og ikke helt billig gennemgang af husets og stråtagets tilstand. Et tilbud gennemgår ikke noget som helst vedrørende det eksisterende tags tilstand.

Om man vil skifte hele stråtaget på en gang, eller alene vil skifte den del, der ifølge tilstandsrapporten er kaput, er en individuel beslutning. Der er således ikke noget unaturligt i, at tilbuddet vedrører hele taget – heller ikke, hvis tilstandsrapporten havde været rigtig.

Klagerne hyrer [håndværkerfirma] til **andre** opgaver end taget på huset – og i den forbindelse bliver det opdaget, at den del af taget, der har fået gråt hus, er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Man skal gøre sig umage for at se noget odiøst i forløbet. Den umage gør selskabet sig gerne.

I realiteten beskylder man nu klagerne for forsikringssvig. For de vidste jo bedre, allerede da de købte huset. Det er en temmelig forbløffende holdning overfor helt almindelige, pæne huskøbere og ens egne forsikringstagere.

Jeg bemærker endelig, at selskabet i kommentarer af 21. juni 2024 prøver at bortforklare konsulentens konklusion om, at risikoen var tilstede ved overtagelsen, bl.a. fordi der forelå det omtalte tilbud.

Dette er et udsagn mod bedre vidende. Tilbuddet er jo først fremlagt nu og var således ikke konsulenten bekendt, da han drog konklusionen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilbud afgivet af [tækkemanden] af 13/4 2021 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

10.

101523

Vedr.: Tilbud på nyt stråtag.

Vi kan hermed tilbyde at nytække hele stråtaget i sin nuværende form.

Arbejdet omfatter:

- Fjernelse af det gamle tag
- Levering og montering af ny tagfod, lægter og vindskeder
- Alle kviste rettes til med rigtigt spænd
- Der monteres nye vandbrædder under kviste
- Taget tækkes med rør af bedste kvalitet
- Der laves ny rygning med net, havrehalm og eksisterende rygningstræer
- Arbejdet afsluttes med oprydning

Samlet pris for nyt stråtag kr. 725.000,00 inkl. moms.

ii Evt. tillæg for brandsikring med Sepatec brandsikringssystem koster kr. 110.000,00 inkl. moms.

Af tilstandsrapport af 19/5 2021 fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE HOVEDHUS				
BEBOELSE HOVEDHUS - TAG A				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		De steder hvor der er skunkadgang ses gamle spor efter borebiller i træværk / spær mv.	-	-
2		Der er aldersbetinget nedslidning af stråtaget: Meget mos mv ses på tagfladen (mos holder på fugt).	-	-

Af notat udfærdiget af [tækkemanden] af 14/10 2023 og indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Notat efter teknisk gennemgang af ejendommen stråtag

Jeg har gennemgået ejendommens stråtag d. 3. oktober 2023. Årsagen er at der gentagne gange har været vandindtrængen på ejendommens tagflader.

...

Gennemgangen er udført ud fra den udleverede tilstandsrapport af 19. maj 2021 hvor det fremgår hvilke skader er på bl.a. ejendommens stråtag, samt oplysninger om overtagelsesdagen 1. oktober 2021.

Tilstandsrapporten har opdelt ejendommen i A: Beboelseshus 165 m2 og B: Bolig og erhverv 175 m2.

...

Bygning A er den oprindelige bygning fra år 1791. Her er stråtagets tilstand benævnt med et gråt hus, suppleret med teksten: Aldersbetinget nedslidning og meget mos på tagfladen.

Bygning B er opført som tilbygning i år 1943. Her er stråtaget benævnt med et rødt hus, suppleret med teksten: Tag voldsomt nedslidt primært mod nord tag er tyndt og nedslidt og har yderst begrænset restlevetid. Der vil opstå fugtskader indvendigt, hvis der siver vand gennem tag .

Skadesbetegnelsen på bygning B er helt korrekt. Stråtaget har ikke længere sin funktion, idet det regner ned flere steder, og har gjort det længe.

Resten af dette notat omhandler derfor udelukkende bygning A, som i tilstandsrapporten er betegnet med et gråt hus.

Et gråt hus er, jf. tilstandsrapportens side 11: Mindre alvorlige skader. Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

I min gennemgang af bygning A kan jeg konstatere, at stråtaget flere steder er utæt. Jeg kan ligeledes konstatere, at stråtaget har været utæt gennem længere tid. Dette fremgår af skjolder på lægter og tømmer.

[Foto] Her ses stråtaget på bygning A med synlige bindetråde. Disse tråde trækker stråene fra hinanden og danner derved en tragt hvor vandet trænger ind.

[Foto] Her ses stråtaget så nedslidt at tråden ikke længere yder sikkerhed i stormvejr. Tråden der her ses er en kobbertråd. Men på hver anden lægte er der syet med en galvaniseret tråd som for længst er væk. Når sytråden, der burde holde taget fast i blæsevejr er væk, så er tagets funktion ikke længere til stede.

[Foto] Hele skotrenden er så nedbrudt, at en almindelig reparation ikke længere er muligt. Derfor er der midlertidig sikret med en plade. Det har regnet ned i skotrenden gennem lang tid.

[Foto] Her ses husets anden skotrende, som er repareret mange gange og stadig er utæt. Bemærk at regnvand løber ned af væggen. Begge skotrender er i tilstandsrapporten medregnet i fuldt omfang til bygning A, og dermed i tilstandsrapporten en del af benævnelsen et gråt hus . Ingen del af skotrenderne befinder sig tilbygningen B.

[Foto] Her ses bindetrådene rustet over. Taget er ikke længere stormsikret. Tagets funktion er ikke til stede, idet taget kan blæse af ved kraftig vind.

[Foto] Her ses en skotrende ved frontkvisten, hvor det ligeledes regner ned.

[Foto] Igen et foto af en bindetråd uden effekt, da den er rustet over. Når man piller lidt i overfladen ses flere steder et stråtag, der er under kraftig forfald.

[Foto] Her ses stormskader fra de seneste ugers kraftige blæsevejr. En større tot på vej ud. Stort hul i graten.

[Foto] Her ses meget tydeligt hvor meget stråtaget er repareret gennem den seneste tid.

Konklusion af stråtaget på Bygning A:

- Stråtaget er helt slidt op og har været det i flere år.
- Det regner eller siver ind flere steder på trods af talrige reparationer.
- Stråtagets bindetråde er enten så løse eller rustet over, at hele stråtaget ligger løst og derfor i fare
- for at blæse i stykker ved kraftig vind.
- Tagets funktion som en sikker og tryk klimaskærm, også ved ekstremt vejr ikke længere er til stede.
- Stråtaget er klart forkert beskrevet med et gråt hus, idet stråtagets funktion som en tæt og sikker klimaskærm, også ved ekstremt vejr som f.eks. tøsne, storm og kraftige regnbyger efter en tørkeperiode.
- Stråtaget burde have været betegnet med et rødt hus, i tilstandsrapporten, idet der er tale om meget kritiske skader og et stråtag som er utæt og med bindetråde der er rustet over.
- Stråtaget er benævnt med aldersbetinget nedslidning og meget mos. Samtidig er det benævnt med
- et gråt hus, hvilket er meget modstridende oplysninger.
- Alle skaderne er synlige og burde være observeret og noteret af den byggesagkyndige.
- Der er ikke fundet skjulte fejl på stråtaget.
- Stråtaget er ekstremt nedslidt og burde have været skiftet for mere end 5 år siden for at sikre klimaskærmens fulde funktion."

Af klagernes anmeldelse til selskabet af 17/10 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har igennem det seneste år gentagne gange oplevet vandskader i vores stuehus på grund af utætheder i stråtaget. Skaderne har primært, men ikke kun, berørt køkken og entre. Vi har derfor været i kontakt med [tækkemand] fra ..., der har vurderet stråtaget og sammenholdt det med vores tilstandsrapport fra 19. maj 2021. ... vurdering er, at tilstandsrapporten ikke er korrekt, når det vedrører taget på stuehuset. Han vurderer, at stråtaget her burde

Hvad er skaden? (hvad er have været angivet som et 'rødt hus' og ikke som et 'gråt hus'. skaderamt)

Vil I se på sagen? I er meget velkomne til at kontakte os eller Henrik Henriksen for nærmere information.

Vi har vedhæftet rapporten fra Stråtagskonsulenten.dk og nogle fotos af de første større skader i entre fra september 2022."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/11 2023 fremgår bl.a.:

Konklusion

Årsagen til forholdet er ophør af levetid.

Taget er nedslidt, især i skotrenderne, der ses utætheder og tegn på utætheder ved skotrenderne imellem litra A og B, og ved kvisten mod vest og en enkelt kvist mod øst, der måles lettere forhøjet fugt i tagkonstruktionen, luftfugtigheden er normal i loftsrummet, huset er ikke fuldt opvarmet.

Stråtaget er nedslidt, stråene er syet med kobbertråd for hver tredje lægte, og med galvaniseret tråd på de 2 lægter imellem kobbertråden, den galvaniserede bindetråd er nedbrudt og kan trækkes ud aftaget fra loftsrummet, hvor det er rustet over på den udvendige side, stråtaget er slidt tyndt, det er ca. 10-14 cm. tykt, derfor ligger tråden fra syningerne ikke tæt til taget, der ses enkelte stormskader på grund af det.

Taget vurderes ikke at være vedligeholdet, der ses mos, alger og svampe på og i taget, huset er omkranset af høje træer på grunden, det kan ses på luftfoto, huset ligger på landet, hvor der er en del kvælstof i luften fra dyrkning af markerne og fra gylletanke, begge dele er med til at give risiko for mere vækst i taget, der er delte meninger om mos er godt eller skidt for taget, men det kan være med til at holde på fugten.

På 1. sal måles der normal fugt i lofter, vægge og skråvægge, der ses dog tegn på opfugtninger enkelte steder, i stueplan måles der lettere forhøjet fugt i vindueslysningen i køkkenet lige under skotrenden.

Udvendigt på gavlen mod nord, ses der tegn på opfugtninger, der løber vand fra taget/skotrenden og ned af gavlen udvendigt.

Huset er fra 1791, taget er over 37 år gammelt (ca. 40-50) år, det er ikke blevet skiftet i sælgers tid, det er en sædvanlig byggemetode, følgeskader er utæt tag partielt, der er få tegn på synlige og målbare opfugtninger.

Forholdet/risikoen har været til stede ved overtagelsen, forholdet er dog først opdaget 11 måneder og 17 dage efter overtagelsen, og anmeldt 2 år og 16 dage efter overtagelsen.

Der er lavet en rapport på taget af [tækkemand], det er også selvsamme person der er til stede ved besigtigelsen, [tækkemand] har et tømrerfirma der er i gang med at reparere bindingsværket på huset, et tækkefirma der har repareret stråtaget flere gange på huset, og er også rådgiver for Forsikringstager vedrørende stråtaget, der anfægtes ikke noget om tagets opbygning, men kun den byggesagkyndiges vurdering af stråtaget på Litra A, litra B bliver ikke anmeldt på grund af det røde hus i TR.

Forsikringstager er der kort kommunikeret 2 gange med i telefonen, Forsikringstager bor i ... og bruger huset som fritidsbolig/sommerhus, der er spurgt om der er oplevet vandindtrængning inden anmeldelsen og hvorfor det er anmeldt 11 måneder og 17 dage efter overtagelsen, det har ifølge forsikringstager været utæt længe.

...

Tilstandsrapport

Side 9, bygningsdele som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige.

Side 12, punkt 2. Litra A.

Side 16, punkt 27,28. Litra B.

Taget vurderes at være lagt samtidigt og er ca. i samme stand, på Litra A og B, BS vurderes ikke at have målt tykkelserne på taget, men har måske vurderet at når kæppene, ikke er synlige, er taget vurderet tykkere (taget er syet, derfor er der ingen kæppe på taget).

Der er en loftslem i huset, den er dog uden stige.

Der vil være mulighed for regres mod BS.

Sælger er ikke kontaktet i forhold til hvor gammelt taget er, den ene er gået bort og den anden er [i halvfemserne], ifølge gamle luftfotos er taget ikke blevet skiftet i sælgers tid, det er heller ikke oplyst i TR og er heller ikke nævnt i byggeansøgningen fra 1988, så - taget er i hvert fald 37 år gammelt, min vurdering er 40-50 år."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

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.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101523

...

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"

Nævnet har fået forevist fotos og plantegning.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den 1/10 2021 ejendommen og anmeldte den 17/10 2023 skader på stråtaget. Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til et nyt stråtag på bygningsdel A og dækker deres udgifter til sagkyndig rapport med 12.000 kr. med tillæg af moms.

Efter klagernes opfattelse er der dækningsberettigede skader på stråtaget på bygningsdel A. Hvad angår bygningsdel B, der er bygget vinkelret på bygningsdel A, er klagerne enige i, at tilstandsrapportens beskrivelser er korrekte. Klagerne har anført, at der er lige så alvorlige skader på stråtaget på bygningsdel A som på bygningsdel B.

Klagerne henviser til, at tilstandsrapporten, for så vidt angår bygningsdel A, ikke giver et retvisende billede af skadeomfanget. Af tilstandsrapporten fremgår om bygningsdel A under punkt 2 med gråt hus: *"Der er aldersbetinget nedslidning af stråtaget: Meget mos mv ses på tagfladen (mos holder på fugt)."*

Beskrivelsen af bygningsdel B (der ikke er omfattet af klagen) er beskrevet således i pkt. 27 med rødt hus: *"Tag voldsom nedslidt primært nord – tag er tyndt og nedslidt og har yderst begrænset restlevetid."* I kolonnen om risiko er anført følgende: *"Fugtskadeindv. hvis der siver vand igennem tag."*

Til støtte for, at skadeomfanget for så vidt angår bygningsdel A er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, har klagerne henvist til rapport udfærdiget af klagernes tækkemand, hvor det bl.a. anføres, at stråtaget er konstateret utæt flere steder og fremstår som have værende utæt igennem længere tid, at bindetrådene er delvist forsvundet men i øvrigt synlige, hvorved taget ikke kan holdes på plads, at skotrenderne (der i tilstandsrapporten er medregnet til bygningsdel A) er helt nedbrudte og kan ikke repareres og har tydelige tegn på tidligere reparationsforsøg, og at stråtaget i øvrigt bærer tegn på at være forsøgt repareret flere gange.

Klagerne henviser også til selskabets besigtigelsesnotat, der bekræfter tækkemandens opfattelse af tagets tilstand. Klagerne henviser også til, at besigtigelseskonsulenten konkluderer, at der vil være mulighed for regres mod den bygningssagkyndige og at iagttagelsen forekommer overflødig, hvis selskabet ikke skal dække skaden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at forholdene ved stråtaget på bygning A ikke er dækningsberettigende, og at klagerne ikke er berettiget til at få dækket udgifterne til den sagkyndige rapport fra tækkemanden.

Selskabet har anført, at bygningsdel A er opført i 1791 (bygning A) med en tilbygning fra 1943 (bygningsdel B), som er sammenhængende med hovedhuset. Taget er, ifølge oplysninger som selskabet har indhentet fra sælgeren, lagt i 1984 eller 1985 og var dermed cirka 37 år på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen. Af selskabets besigtigelsesnotat fremgår det bl.a., at der var utætheder og tegn på utætheder ved skotrenderne imellem litra A og B, og ved kvisten mod vest og en enkelt kvist mod øst måles lettere forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Indvendigt sås stedvis under skotrender tegn på opfugtninger. Stråtaget var generelt nedslidt og bar også præg af manglende vedligeholdelse. Der er enighed om, at taget formentlig har været utæt tidligere, og der ses reparationer flere steder. Der er ikke holdepunkter for, at taget igennem længere tid har været utæt, og at taget dermed var utæt på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen. Dette må også have formodningen imod sig, da klagerne først anmelder forholdet 2 år efter overtagelsen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som alene består i naturligt slid og ælde samt udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid. Da der ikke er fejl ved tagets udførelse, og da klagerne ikke har påvist, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne. Klagerne har ikke påvist, at forholdene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har også henvist til, at klagerne har fremlagt tilbud af 13/4 2021, som klagerne fik udleveret fra sælger i forbindelse med handlen, på 725.000 kr. der omfatter nyt stråtag på hele huset. Tilbuddet er udarbejdet af tækkemanden, som klagerne efterfølgende har anvendt som teknisk rådgiver i deres sag mod selskabet. Klagerne har derfor været bekendt med – og ved forhandling af prisen har kunnet tage højde for – at stråtaget i sin helhed skal udskiftes. Også af den grund vil en udskiftning af stråtaget ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne samt almindelige tabsbetragtninger.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klagerne, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af stråtaget på bygningsdel A under henvisning til, at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse" og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid". Når stråtagets levetid er ved at være udløbet, må det påregnes, at stråtaget med tiden bliver nedbrudt. Det går ikke ud over, hvad klagerne må forvente af denne type af tagbelægning.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der er tale om et ældre stråtag, der må lægges til grund at være fra omkring 1984 eller 1985 og således næsten 40 år gammelt på anmeldelsestidspunktet,

Ankenævnet for Forsikring

18.

101523

og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at besigtigelseskonsulenten vurderer, at "årsagen til forholdet er ophør af levetid."

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om, at sælgeren i forbindelse med salget havde indhentet et tilbud på et nyt stråtag fra tækkemanden, der også har udfærdiget den sagkyndige erklæring som klagerne har indhentet, hvilket understøtter, og at hele taget på overtagelsestidspunktet fremstod som udskiftningsmodent, og at det fremgik af tilstandsrapporten, at der var aldersbetinget nedslidning af stråtaget og meget mos mv på tagfladen.

Nævnet bemærker, at det følger af fast praksis, at man ikke kan kræve dækning for skader på bygningsdele, som alligevel skulle kasseres som led i egne, planlagte renoveringsarbejder på ejendommen, idet skadens tilstedeværelse i den situation ikke fører til et tab for forsikringstageren.

Efter sagens udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til indhentelse af sagkyndig erklæring.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck