

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102367:

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 10-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 1/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi i sensommeren 2020 overvejede at købe ejendommen ..., blev vi informeret om, at der få år forinden var blevet lagt nyt stråtag på ejendommens hovedhus (stuehuset). I tilstandsrapporten, som blev udarbejdet d. 10/09-2020, står følgende tilmed beskrevet: 'Nyt stråtag i 2014 og 2015' (se vedhæftede tilstandsrapport side 14, pkt. 1.3).

Vi købte efterfølgende huset med en klar forståelse af, at der nogle få år forinden var blevet lagt et nyt stråtag på hovedhuset, og denne oplysning havde væsentlig betydning for vores beslutning om købet og den endelige købspris. Vi overtog ejendommen pr. 1. november 2020 og flyttede ind i huset på denne dato - uvidende om tagets forringelse og markant nedsatte funktionsevne.

I forbindelse med udbedring af en stormskade på vores stråtag i januar/februar 2024, blev vi af tækkemand ... [tække- og tømrerfirma], gjort opmærksom på, at der var noget andet og mere grundlæggende galt med vores tag.

[Tækkemanden] oplyste således i forbindelse med hans besigtigelse af stormskaden, at taget ikke er nyt fra år 2014-2015, men at der angiveligt blot var blevet foretaget en såkaldt skeltækning/skintækning, som havde fået taget til at fremstå nyt, men på ingen måde var det.

Tækkemanden kunne se tydelige tegn på tagets markant nedsatte funktionsevne som konsekvens heraf, da lagene i taget var begyndt at skride fra hinanden, da de ikke hæftede korrekt sammen, og det blot var et spørgsmål om tid, før næste og mere markante skade ville opstå.

Tækkemanden delte efterfølgende billeder af taget med sine kollegaer, hvorefter han blev kontaktet af en ansat fra det firma, som i 2014-2015 lavede den mangelfulde konstruktion på taget. Vedkommende ansatte fortalte, at han selv var med til at udføre opgaven som lærling i firmaet, og at der ganske rigtigt ikke blev lagt et nyt tag, men blot foretaget en 'ydre opfriskning'. Årsagen var, at taget blot skulle fremstå nyt og gøres klar til salg. Firmaet er sidenhen lukket, men den tidligere ansatte lærling har fortsat sagen i klar erindring, da der var tale om en noget atypisk og bemærkelsesværdig opgave. Vedkommende afgiver gerne sin forklaring til sagen.

Tækkemand ... vurderer, at vi har købt huset på falske/urigtige forudsætninger og fortæller, at der uden tvivl blot er blevet foretaget en nødløsning i form af en reparation oven på det gamle tag. Der er med andre ord ikke blevet etableret et nyt tag, som vi ellers var blevet informeret om, og vores tag har derfor markant nedsat og forringet holdbarhed, end hvad vi kunne forvente.

Da han igen i sidste uge var på besøg for at give et tilbud på et nyt tag, kunne tækkemanden se yderligere forøgede skred på den samlede tagkonstruktion. Han vurderede, at hele taget en dag i den nærmeste fremtid risikerer at skride ned, før vi ved af det, og at en udbedring af dette års stormskade blot vil være et plaster på et sår, der ikke kan hele, før hele taget er udskiftet og opført korrekt.

Jf. 'tækkeordbog' fra 2003, udarbejdet af Tækkelaugene hos Dansk Industri, har man i Danmark ikke benyttet sig af denne form for besparende nødløsning med en udskiftning af det yderste lag strå siden 1980'erne. Metoden kaldes – foruden skel- og skintækning – blandt andet også for 'møgværk' og 'fusk' og var primært benyttet i 1950'erne, hvor man oplevede mangel på strå og dermed kunne spare på materialerne ved at benytte sig af denne mangelfulde teknik.

Rapporten er offentliggjort af Dansk Industri på linket her: ... eller i vedhæftede PDF-fil.

Der henvises nærmere til rapportens s. 11.

I april 2021 fik vi udbedret en anden stormskade på vores stråtag, og vi blev i den forbindelse ikke gjort bekendt med tagets nedsatte funktion, som først blev opdaget i starten af 2024 ved inspektion af den seneste stormskade på taget. Vi mener derfor heller ikke, at vi på nogen som helst måde kunne have været blevet gjort bekendt med tagets mangelfulde tilstand og nedsatte holdbarhed på anden vis, hvorfor vores ejerskifteforsikring efter vores klare opfattelse skal træde til og hjælpe os med at få dækket sagens omkostninger. Se vedhæftede faktura.

Billeder af taget findes fra både før og efter købstidspunktet samt fra dags dato – se vedhæftede filer. (fotos fra stormskade i januar er ikke navngivet med dato i filnavn).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi har indhentet et tilbud på etablering af et nyt tag, som tækkemand ... vurderer nødvendigt, da den nuværende konstruktion med stigende hastighed skrider fra hinanden, og flere følgeskader forventeligt vil komme til allerede den kommende vinter.

Tilbuddet lyder på 478.675,00 kroner, og vi ønsker vores samlede udgifter i sagen til et nyt tag dækket af vores ejerskifteforsikring, som vi har tegnet en udvidet 10-års dækning hos."

Selskabet har den 6/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører, at ejendommens stråtag ikke er nyt - som klager havde forventet – og derfor kræver dækket under ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold ved stråtaget på overtagelsestidspunktet, som går ud over hvad man må forvente, på baggrund af alderen og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... J den 1. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. september 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 26. februar 2024 anmelder klager, at de i forbindelse med udbedring af en stormskade i februar 2024 bliver opmærksomme på, at der ikke er tale om et nyt tag fra 2014/2015, som de ellers havde fået opfattelsen af. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 25. april 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 7. juni 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 11. juli 2024 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække et nyt tag i henhold til fremlagt tilbud på 478.675,00 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved taget, ud over hvad der allerede er anmærket i tilstandsrapporten, 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 bindingsværkshus med stråtag opført i 1850. Der er enighed om, at der er tækket et nyt lag strå på taget (skin/skeltækning), som ifølge oplysninger fra sælger er udført i perioden 2014 – 2015.

Det er en reparationsløsning der giver taget et nyt slidlag, med henblik på at forlænge tagets levetid med nogle år.

Taget har på nuværende tidspunkt stået sådan i ca. 10 år, hvoraf klager har været ejer af ejendommen i 4 år.

Klagers anmeldelse handler om, at klager havde forventet, at hele taget var blevet udskiftet, ikke at der var udført en skin/skeltækning. Baggrunden for anmeldelsen er, at klager har en tække-mand ude i februar 2024, som skal hjælpe med at reparere en stormskade.

Forsikringen vurderer ikke taget ud fra klagers forventning, men sådan som taget reelt er og har stået på overtagelsestidspunktet i november 2020.

Der er ikke anmeldt nogen utætheder i forsikringens løbetid, og der er heller ikke ved besigtigelsen set eller forevist tegn herpå.

Tilstandsrapporten indeholder nogle anmærkninger om alvorlige skader ved taget. Der er i pkt. 1.1. en K2-anmærkning om, at: 'Stedvist er stråtag tyndt. Det ses i gavle mod nord og syd, samt at der manglede delvis færdiggørelse af mynding ved skorstene.'

Anmærkningen angiver, ud over manglende færdiggørelse, desuden også, at stråtaget stedvis er tyndt. Det kan som angivet tydeligst ses ved gavlene, hvor man har mulighed for at se hele tagfladen fra siden. Når taget stedvist er tyndt, har det selvfølgelig betydning for den forventede holdbarhed og rest levetid. Der er på den baggrund også taget et følgeskadeforbehold i forsikringspolice.

Der er ligeledes anmærket alvorlig skade (K2) omkring spær og lægter i tilstandsrapportens pkt. 1.8. Den byggesagkyndige har beskrevet: 'Der ses tegn på borebilleangreb på træværk i tagkonstruktion, samt stedvis begyndende nedbrydning på spær og lægter.'

Henset til forholdene og anmærkningen i tilstandsrapporten, er det DBF's opfattelse, at taget ikke nævneværdigt kan siges at adskille sig fra hvad man måtte forvente.

Klager skriver i sin klage til Ankenævnet, at ejerskifteforsikringen bør træde til som følge af, at der ikke er tale om etablering af et nyt tag, men derimod en ydre opfriskning. Klager oplyser desuden, at de fik udbedret en stormskade i april 2021, men ikke havde anledning til en anmeldelse på daværende tidspunkt, idet tækkemanden ikke nævnte noget om skin-/skeltækningen.

Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for, at taget er udført på en bestemt måde, herunder at hele tagkonstruktionen er skiftet i 2014-2015. DBF forholder sig således til taget som det reelt er udført og stod på overtagelsestidspunktet. Man kan godt kalde det en ydre opfriskning, men der er faktisk tale om et nyt slidlag, for at forlænge den forventede levetid, som det reelt også må siges at have levet op til.

Det er DBF's opfattelse, at tækkemanden, der udbedrede stormskaden i 2021, formentlig heller ikke havde set noget usædvanligt ved taget, ud over det som allerede er kendt i henhold til tilstandsrapporten, og derfor heller ikke fandt anledning til andet, end at udføre opgaven med reparation af stormskaden.

Klager har desuden fremlagt udtalelse fra ... fra [tække- og tømrerfirma]. Udtalelsen tager, ligesom klagers anmeldelse, udgangspunkt i klagers skuffede forventning, samt antagelser om sælgers intentioner. Tækkemanden skriver konkret, at løsningen har en begrænset holdbarhed, og at der på nuværende tidspunkt ses begyndende udskridning, hvorfor han anser det for udskiftningsmodent. Han anbefaler ikke reparation, som følge af behov for forstærkning af lægter/granrafter, som han beskriver fremstår uden væsentlig styrke.

Der er ikke noget tag, som har ubegrænset holdbarhed, det har en skin/skeltækning naturligvis heller ikke, men indtil videre har taget med skel/skintækningen altså fungeret i 10 år. Der er ikke noget mærkeligt i, at et tag med tiden viser tegn på slid og ælde, så som den stedvis begyndende udskridning af slidlagets strå.

Henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten og deraf policeforbehold - som hverken klager eller tækkemanden forholder sig til - er det svært at følge betragtningen om, at klager ikke kendte til de alvorlige og udbedringskrævende skader på taget allerede på overtagelsestidspunktet for 4 år siden. Der er heller ikke noget usædvanligt i, at forholdene beskrevet i anmærkningen har udviklet sig på de 4 år.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved stråtaget, ud over de forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 13/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det glæder mig, at Dansk Boligforsikring (fremover benævnt DBF) er enig med mig i det åbenlyse i, at der er tækket et nyt lag strå ovenpå det gamle lag på taget af vores hus – men her stopper enigheden så også mere eller mindre.

Som beskrevet i både min oprindelige sagsanmeldelse og efterfølgende uddybende klagesag hos DBF, er det dem, der har dækningsansvaret i denne sag, hvilket jeg klart har beskrevet, belyst og dokumenteret – det har jeg også gjort i denne klagesag hos Ankenævnet for Forsikring.

Jeg tillader mig at uddybe med mine foreløbigt sidste kommentarer til sagen i denne omgang som svar på DBFs – efter min opfattelse – misvisende input.

At jeg som klager ifølge DBFs opfattelse endnu ikke skulle have påvist, 'at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved stråtaget, ud over de forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet' undrer mig ikke. Jeg er dog dybt uenig i denne vurdering, der efter min klare opfattelse ikke er korrekt.

Forholdet er over flere omgange beskrevet udførligt og understøttet af alt lige fra faktuel information til uafhængig ekspertviden, mens der også i sagens anmeldelse er blevet henvist til både formuleringer i tilstandsrapport og forsikringspolice med uddybende kommentarer.

Jeg uddyber gerne igen:

Jf. punkt 3.1 i vores police om sagsforhold, der er dækket i vores 10-årige forsikringsperiode, er betingelserne i denne klagesag opfyldt – herunder særligt vedr. '... fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger...'. Det har DBFs egen konsulent desuden også bevidnet og beskrevet i sit besigtigelsesnotat fra det opfølgende besøg på vores adresse. Den nærtliggende skade nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, og det vil erfaringsmæssigt (jf. uafhængig tækkemands vurdering af sagen) udvikle sig til en skade, '...hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder...'.

Så langt så godt.

Jf. punkt 3.5 er dækningen betinget af, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, hvilket i sagen her også er opfyldt.

Og da forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet fortsat dækket, da vi dermed heller ikke er berørt af undtagelsestilfældene under punkt 4.1 i vores forsikringspolicy.

Skulle det alligevel blive vurderet, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, er det beskrevet forkert eller ufuldendt, hvorfor vi fortsat er dækket jf. uddybende formulering i punkt 4.1: '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.'

At DBF i sit svar til denne klagesag fremhæver en note fra tilstandsrapporten pkt. 1.1. og pkt. 1.8 om tegn på borebilleangreb i træværk, ser jeg som et forsøg på at dreje fokus væk fra det, det handler om i denne sag.

DBF vælger formuleringen 'en ydre opfriskning', hvilket er en klar måde at negligere tingene på, når fagfolk (tækkemænd) i mere end 20 år har kaldt metoden for 'fusk', 'møgværk' og 'nødløsning' jf. tækkeordbogen 2003, som jeg tidligere har henvist til i sagens dokumenter.

At tækkemetoden skulle være mere udbredt blandt de nu ældre tækkemænd, er vi enige om – men at det også bruges i dag, som ved vores hus i 2014-2015, er der ingen dokumentation for at påstå. Tækkemanden, der i sin tid efter sælgers klare ønske 'fuskede' med vores tag, er desuden ifølge vores oplysninger fra en tidligere ansat i hans firma død for mere end et år siden. Metoden anvendes som udgangspunkt aldrig.

At end ikke en anden tækkemand i 2021 opdagede de underliggende problemer og gjorde os opmærksomme på situationen, da han udbedrede en mindre skade i vores østvendte gavl, er blot for os et tydeligt bevis på, at vi som købere intet kunne have gjort yderligere for at blive bekendt med tagets markant nedsatte funktion og holdbarhed, da vi overtog huset i 2020.

DBF forsøger at fordreje dette input til sagen til at handle om det stik modsatte i form af, at tækkemanden i 2021 dermed skulle have vurderet, at alt var i den skønneste orden, da han intet nævnte overfor os om tagets konstruktion. Det var det selvfølgelig ikke. Men når end ikke en tækkemand dengang kunne se, hvad vi først i foråret 2024 desværre blev gjort bekendt med som følge af en nyopstået stormskade, forstår vi også godt, at det ikke blev opdaget, da tilstandsrapporten på vores hus blev udarbejdet forud for bolighandlen i 2020.

DBFs konsulent er ikke uddannet tækkemand – hvilket han også klart og tydeligt informerede os om – om end han dog var enig med os i, at noget var galt, og at vi som intet selv kunne have gjort for at blive gjort bekendt med dette forhold forud for stormskaden i 2024.

Konsulentens umiddelbare vurdering – som beskrevet i sit besigtigelsesnotat (bilag C fra DBF) – af, at skredet på taget muligvis måtte have været tydeligere tidligere, er dog fejlagtig, hvilket billeder

Ankenævnet for Forsikring

7.

102367

fra de forgangne år også tydeligt underbygger. Jeg har tidligere vedhæftet disse fotos på sagen med datoer i de respektive billeders navn, hvor der ingen tegn ses på, at skredet på taget skulle være synligt.

Når lys kan trænge ind gennem huller i taget, kan vand naturligvis også – og når man besøger os på en dag med solskin, er der sjovt nok heller ingen vand eller fugt at tage billeder af.

Konklusionen i besigtigelsesnotatet blev dog alligevel på bagkant af konsulentens besøg, at han gerne er "behjælpelig med udbedringsløsning og tilbudsindhentelse, hvis der vurderes nogen dækning..." som altså også i hans opfattelse var et ganske realistisk scenarie.

Slutteligt vil jeg hermed henvise til, at følgende endnu en gang er forsøgt opfyldt:

'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2020 var forhold ved taget, ud over hvad der allerede er anmærket i tilstandsrapporten, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 27/8 2020 fremgår bl.a.:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Enfamilieshus
Hustype: Bindingsværkshus

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1850	0	134	0	0	134	0

...

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.

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

102367

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stedvist er stråtag tyndt. Det ses i gavle mod nord og syd, samt der manglede delvis færdiggørelse af mynding ved skorstene.
1.8 Spær og lægter	K2	Der ses tegn på borebilleangreb på træværk i tagkonstruktion, samt stedvis begyndende nedbrydning på spær og lægter.
1.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum ligger stedvist ujævnt/rodet samt er stedvis fladtrykt.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Stedvis revnet puds på skorstene.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Til køber:

Spørgeskemaet er udfyldt på baggrund af sælgers kendskab til ejendommen. Du skal i den forbindelse være opmærksom på, at sælger ikke i alle tilfælde har et dækkende kendskab til forholdene ved ejendommen. Det kan f.eks. være tilfældet, hvor forholdene ligger før sælgers overtagelse af ejendommen eller adskillige år tilbage. Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? ... Ja

...

Nyt stråtag i 2014 og 2015."

Af tækkemands tilbud på nyt tag indhentet af klageren af 30/9 2022 fremgår bl.a.:

"Her er som vi aftalte tilbud på de ting vi talte omkring jeres tag.

Prisen inkluderer følgende:

Nedtagning og bortskaffelse af gammelt tag, forstærkning af gamle spær med nyt C24 spærtræ (245x45mm), nye T1 lægter, brandhæmmende dug, mønning med lyng, samt trådflet i kobber, stangjern i kobber og kobberuld i mønning uden merpris, stillads op/ned, afdækning med presenninger, container til byggeaffald i byggeperioden.

Total: 478.675,00kr inkl moms (moms udgør 95.735,00kr)

Derudover talte vi om at den ene skorsten skulle fjernes og at den anden skorsten formentlig skal have ny pibe, det må der tales med en murer om. Dette er ikke inkluderet i prisen.

Der tages forbehold for ubekendte forhold i konstruktionen når taget nedtages samt konstruktionens beskaffenhed. Der kan forekomme yderligere håndværksmæssige arbejde, der skal udføres for at der kan lægges nyt tag. Dette kan først konstateres ved arbejdets begyndelse."

Af skadesanmeldelse af 26/2 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

21/02/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med et nyligt behov for udbedring af en stormskade på vores stråtag, er vi af en tækkemand ... blevet gjort opmærksom på, at der er noget andet mere grundlæggende galt med vores tag.

Da vi i 2020 overvejede at købe huset, blev vi informeret om, at der få år forinden var blevet lagt nyt stråtag på hovedhuset. I tilstandsrapporten, som blev udarbejdet d. 10/09-2020, står følgende tilmed beskrevet: 'Nyt stråtag i 2014 og 2015' (se vedhæftede tilstandsrapport side 14, pkt. 1.3).

Vi købte altså huset med en klar forståelse af, at der fem år forinden var blevet lagt et nyt stråtag på hovedhuset.

Men nu er vi – i forbindelse med den nyopståede stormskade og besigtigelse af taget – blevet gjort bekendt med, at taget ikke er nyt fra år 2014-2015.

Helt konkret forklarer tækkemanden os, at der dengang ikke er blevet lavet et nyt tag, som det ellers fremgår af tilstandsrapporten, men at der blot er blevet foretaget en såkaldt skeltækning/skintækning, som får taget til at fremstå nyt, men på ingen måde er det.

Som tækkemand ... selv forklarer: 'Det er en skintækning/skraldtækning, der er foregået. Det har ikke noget med et nyt stråtag at gøre.'

Den pågældende tækkemand vurderer altså, at vi har købt huset på falske forudsætninger jf. beskrivelsen af et nyt tag i tilstandsrapporten. Der er altså tale om en nødløsning i form af en reparation oven på det gamle tag, og ikke et nyt tag, hvorfor vi nu henvender os til jer, vores ejerskifteforsikring.

Hvad er skaden (hvad er skaderamt)

Skaden er, at vores tag ikke er nyt, som beskrevet i tilstandsrapporten, men derimod ældre og med markant er nedsat funktionsevne, end vi har været bekendt."

Af e-mail fra tækkemand af 8/3 2024 fremgår bl.a.:

"Efter at have besigtiget stormskader på taget har jeg konstateret følgende.

Der er tækket et tyndt lag strå oven på det gamle tag, denne skrald/skind tækning er ikke en metode der anerkendes som korrekt udført håndværk.

Jeg er vidende (har fået mundtligt fortalt af en kollega) om at sælger af huset bevidst har bestilt sådan en omgang tækkearbejde for at huset skulle se flot ud ved salg. Sådan en tækning som er udført har en meget begrænset holdbarhed, det kan ikke betragtes som et nyt tag, som er nævnt i salgspapirene. Der ses begyndende udskridning af hele taget. Taget må betragtes som værende nedslidt på nuværende tidspunkt og skal udskiftes snarest. Der er heller ikke korrekt ombuk af strå i toppen, derved vil der være utætheder i toppen af taget. Det er ikke korrekt at huset er solgt med et nyt tag, det er solgt med et midlertidigt tag, som nu er nedslidt og klar til udskiftning. Der er ved den skraldtækning heller ikke lavet tømrerarbejde, så lægter/granrafter er uden nogen væsentlig styrke tilbage, derved er det ikke sikkert at færdes på taget for at foretage nødreparationer. Det må konstateres, at huset er solgt på ukorrekte oplysninger. Derved står køber nu over for en meget stor udgift til tagudskiftning."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 25/4 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Efter stormskade på stråtag er forsikringstager blevet opmærksom på, at sælgers oplysninger i tilstandsrapporten om at der er kommet nyt tag på huset i 2015, ikke er hvad køber vil kalde et nyt tag. Der er tale om en skintækning, som i.h.t. forsikringstagers tækkemand kun er en lappeløsning.

Stormskade er anmeldt til husforsikring.

...

Der er ved besigtigelsen ikke registreret skader, ud over dem der er anmærket i tilstandsrapporten.

Efter en mindre stormskade på stråtaget ved gavlen mod vejen har forsikringstagers tækkemand fundet det formålsløst at udbedre stormskaden, fordi der på sigt formodentlig vil komme flere skader.

Taget er udført som en skintækning, hvor der tækkes med et nyt lag strå ovenpå eksisterende tag. Den nye tagtækning er på nuværende tidspunkt skredet lidt ned af tagfladen særligt mod syd, det er mest synligt ved lysere strå under mønningen og ved tagfoden. De nye strå stikker i varierende omfang længere ned end oprindelige tagstrå.

De to forskellige lag tækninger er synlige ved tagkanter ved udhæng, det har formodentlig været tydeligere tidligere, da der udover variation af tækningerne også har været en større farveforskel.

Enkelte steder i tagrummet trænger der lys ind, specielt ved stormskaden, men der er ingen vandindtrængning og tagrummet er tørt.

Huset er opført i 1850 efter sædvanlig byggemetode og omkring 2014-15, er der udført en skintækning på stråtaget. Erfaringsmæssigt og efter samtale med andre tækkemænd, har skintækning været en kendt og brugt reparationsløsning, med henblik på at forlænge levetiden med nogle ekstra år. Tækkemetoden var mere udbredt blandt de nu ældre tækkemænd, men bruges også i dag som her ved forsikringstagers hus.

Alle tage uanset skintækning nedslides over tid. Der vil uundgåeligt komme flere og flere aldersbetinget skavanker, ud over dem der allerede var ved overtagelsen i 2020, indtil man vælger at skifte stråtaget. Der er også altid risiko for udvikling af stormskader, især som her med beliggenhed ud til åbne marker, hvor der er risiko for større vind påvirkninger.

...

Tydelig skel mellem ny og gammel tækning. Tydeligt at der er 2 forskellige lag tækninger. Foto 9 og 12.

...

Nye strå stikker i varierende længere ned end gammel tækning."

Af klagerens mail af 8/6 2024 fremgår bl.a.:

"-Der anmeldes ikke blot, at taget ikke er nyt, men også at taget er forkert konstrueret, hvilket blandt andet medfører store skred.

- Konsulent ... kunne ved sit besøg hos os tydeligt konstatere, at det var store fejl i vores tag, som flere steder er skredet kraftigt grundet den fejlagtige udførelse, hvor taget ikke hæfter korrekt i selve tagkonstruktionen.

- Tagrummet var tørt grundet tørvejr på dagen for konsulent ... besøg hos os - men han har i fælle skab med os taget billeder inde fra vores luftrum, der tydeligt viser synlige lysindfald, hvormed vand også kan trænge ind. Disse huller bliver kun større med tiden, jo mere skaden på taget skrider frem, og derfor er det også et spørgsmål om tid, før der kommer vandskader. Der er nærtliggende risiko for, at skaden forværres med en forhøjet hastighed, der ikke skyldes naturligt slid og ælde.

- Fejlen er ikke nyopstået, men vi som købere og nuværende husejere er først blevet bekendt med den i forbindelse med en stormskade i starten af året, da en tækkemand kom for at besigtige vores tag og opdagede den bagvedliggende skade og fejlkonstruktion. Der er altså tale om en skjult skade, der ikke står opført i tilstandsrapporten."

Af forsikringspolice fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagbelægning jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1 & bindingsværk samt bagvedliggende konstruktioner pkt. 2.1, som følge af fugt."

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.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102367

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 ufyldestgørende, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af ejendommen og taget.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et bindingsværkshus med stråtag opført i 1850 – den 1/11 2020. Af tilstandsrapporten fremgik det, at sælgeren oplyste, at der i 2014/2015 blev udført nyt stråtag. Klageren anmeldte den 26/2 2024, at de i forbindelse med udbedring af en stormskade i februar 2024 blev opmærksomme på, at der i 2014/2015 ikke blev lagt et helt nyt

tag, men i stedet foretaget skin/skeltækning, og at tagets funktionsevne var markant ringere end forventet.

Klageren ønsker dækning til etablering af nyt tag, i overensstemmelse med indhentet tilbud på 478.675,00 kr. Klageren har anført, at de ved køb af huset havde en klar opfattelse af, at der få år forinden var blevet lagt et nyt stråtag på hovedhuset, hvilket havde stor betydning for købet og købsprisen. Klageren har anført, at en tækkemand i 2024 gjorde dem opmærksomme på, at taget ikke var fra 2014/2015, og at der angiveligt blot var foretaget en såkaldt skeltækning/skintækning af taget. Tækkemanden oplyste, at taget havde markant nedsat funktionsevne, og at huset er købt på falske/urigtige forudsætninger. Klageren har anført, at tækkemanden vurderer, at der er risiko for, at hele taget skrider ned, og at den anvendte metode er kendt som "møgværk" og "fusk". Klageren har anført, at selskabets egen besigtigelseskonsulent har bevidnet, at skaden nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, og at forholdet erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Klageren har anført, at forholdet ikke blev opdaget af en tækkemand i 2021, hvilket beviser, at de som købere ikke kunne have gjort yderligere for at blive bekendt med tagets nedsatte funktion ved overtagelsen i 2020.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold ved stråtaget på overtagelsestidspunktet, som går ud over, hvad man må forvente på baggrund af alderen og oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at skin/skeltækningen har givet taget et nyt slidlag med henblik på forlængelse af tagets levetid, at der ikke er anmeldt utætheder i taget, og at der ved besigtigelse heller ikke er set eller forevist tegn herpå. Selskabet har anført, at taget ikke nævneværdigt adskiller sig fra, hvad man måtte forvente, herunder idet der i tilstandsrapporten er anmærkninger om alvorlige skader ved taget, herunder en K2-anmærkning om, at stråtaget stedvist er tyndt, og manglende færdiggørelse af mynding ved skorstene. Det er også anmærket i tilstandsrapporten, at der ses borebilleangreb i tagkonstruktionen og stedvis begyndende nedbrydning på spær og lægter. Selskabet har anført, at forsikringen ikke yder garanti for, at taget er udført på en bestemt måde, herunder at hele tagkonstruktionen blev

skiftet i 2014-2015. Selskabet har anført, at skel/skintækningen indtil videre har fungeret i 10 år, og at det er svært at følge betragtningen om, at klageren – henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten og deraf policeforbeholdet – ikke kendte til de alvorlige og udbedringskrævende skader på taget.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 27/8 2020 punkt 1.1 og punkt 1.8 med K2-anmærkninger, at "stedvist er stråtag tyndt. Det ses i gavle mod nord og syd, samt der manglede delvis færdiggørelse af mynding ved skorstene", og at "Der ses tegn på borebilleangreb på træværk i tagkonstruktionen, samt stedvis begyndende nedbrydning på spær og lægter". Af sælgers oplysninger fremgår: at "Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? ... Ja ... Nyt stråtag i 2014 og 2015".

Det fremgår af e-mail fra tækkemand af 8/3 2024, at "Der er tækket et tyndt lag strå oven på det gamle tag, denne skrald/skind tækning er ikke en metode der anerkendes som korrekt udført håndværk. Jeg er vidende (har fået mundtligt fortalt af en kollega) om at sælger af huset bevidst har bestilt sådan en omgang tækkearbejde for at huset skulle se flot ud ved salg. Sådan en tækning som er udført har en meget begrænset holdbarhed, det kan ikke betragtes som et nyt tag, som er nævnt i salgspapirene. Der ses begyndende udskridning af hele taget. Taget må betragtes som værende nedslidt på nuværende tidspunkt og skal udskiftes snarest. Der er heller ikke korrekt ombuk af strå i toppen, derved vil der være utætheder i toppen af taget. ... Der er ved den skraldtækning heller ikke lavet tømmerarbejde, så lægter/granrafter er uden nogen væsentlig styrke tilbage, derved er det ikke sikkert at færdes på taget for at foretage nød-reparationer".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 25/4 2024, at "Der er ved besigtigelsen ikke registreret skader, ud over dem der er anmærket i tilstandsrapporten. Efter en mindre stormskade på stråtaget ved gavlen mod vejen har forsikringstagers tækkemand fundet det formåls-løst at udbedre stormskaden, fordi der på sigt formodentlig vil komme flere skader. ... Den nye tagtækning er på nuværende tidspunkt skredet lidt ned af tagfladen særligt mod syd, det er

mest synligt ved lysere strå under mønningen og ved tagfoden. De nye strå stikker i varierende omfang længere ned end oprindelige tagstrå. De to forskellige lag tækninger er synlige ved tagkanter ved udhæng, det har formodentligt været tydeligere tidligere, da der udover variation af tækningerne også har været en større farveforskel. Enkelte steder i tagrummet trænger der lys ind, specielt ved stormskaden, men der er ingen vandindtrængning og tagrummet er tørt. Huset er opført i 1850 efter sædvanlig byggemetode og omkring 2014-15, er der udført en skintækning på stråtaget. Erfaringsmæssigt og efter samtale med andre tækkemænd, har skintækning været en kendt og brugt reparationsløsning, med henblik på at forlænge levetiden med nogle ekstra år. Tækkemetoden var mere udbredt blandt de nu ældre tækkemænd, men bruges også i dag som her ved forsikringstagers hus. Alle tage uanset skintækning nedslides over tid. Der vil uundgåeligt komme flere og flere aldersbetinget skavanker, ud over dem der allerede var ved overtagelsen i 2020, indtil man vælger at skifte stråtaget. Der er også altid risiko for udvikling af stormskader, især som her med beliggenhed ud til åbne marker, hvor der er risiko for større vind påvirkninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 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.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ankenævnet for Forsikring

17.

102367

Nævnet bemærker videre, 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 på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det bl.a. fremgår af tilstandsrapporten, at stråtaget stedvist var tyndt, herunder i gavle mod nord og syd, og selskabets besigtigelsesrapport, hvor det fremgår, at der ikke kunne konstateres skader – ud over dem som var anmærket i tilstandsrapporten -, at der ikke var vandindtrængen, og at tagrummet var tørt. Nævnet har videre lagt vægt på fotografier af taget.

Det kan ikke føre til andet resultat, at sælgeren under sælgeroplysningerne har oplyst, at der i 2014-2015 er lagt nyt stråtag, og at klageren på denne baggrund er bibragt en forkert opfattelse af tagets alder. Nævnet bemærker, at det udtrykkeligt fremgår af tilstandsrapporten, at sælgerens besvarelse ikke har garantivirkning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

102367