

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102790:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 18/12 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg skriver til jer på vegne af [klageren], som ikke er enig i den afgørelse af dækningsspørgsmålet for stråtaget, som Dansk Boligforsikring (DBF) har givet klager i skadesagen.

Klager har haft klaget til DBF over afgørelsen, men DBF har ikke ønsket at ændre afgørelsen, hvorfor en klage til Ankenævnet desværre er nødvendigt.

Tidslinie

Den 7. august 2023 – klager overtog ejendommen.

Den 22. august 2024 – klager anmeldte skaden kun 14 dage efter overtagelsen.

Den 28. august 2024 afviser DBF at skaden er dækningsberettiget. Klager får ingen oplysning om, hvor til klager kan sende en klage over afgørelsen, hvis hun er utilfreds med afgørelsen.

Den 22. oktober 2024 sender klager en klage over afgørelsen efter at have kontaktet mig.

Den 14. november 2024 besigtiger DBF skaden. Det er første gang at DBF besigtiger skaden, idet skaden tidligere blev afvist uden besigtigelse.

Den 11. december 2024 foreligger revurderingen og her fastholder DBF afgørelsen.

Klager er som nævnt uenig i afgørelsen og indbringer derfor en klage til Ankenævnet med henblik på at få Ankenævnets vurdering af sagen.

Sagsfremstilling

Tilstandsrapport er udarbejdet 20. juni 2023. Klager har overtaget ejendommen den 7. august 2023, som er 1½ måned efter tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 22. august 2024.

Det er klagers opfattelse, at årsagen til at stråtaget er udskiftningsparat umiddelbart efter klagers overtagelse - og således i strid med de reelle oplysninger klager fik i tilstandsrapporten - er en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, fordi tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Derudover har DBF efter klagers opfattelse indsat en ugyldig/ulovlig klausul på policen, idet forbeholdet i dækningen er for omfattende/vidtgående.

DBF påstår i deres revurdering, at der er tale om et ældre stråtag fra 1974. DBF har ikke dokumenteret påstanden, men hvis det forholder sig som DBF påstår, da er tilstandsrapporten endnu mere forkert i sin beskrivelse af tagbelægningen.

Klager må derfor med rette kunne gå ud fra, at der er tale om et stråtag lagt i 2000, når det er, hvad tilstandsrapporten oplyste klager om inden købet. Sælger har udleveret tilstandsrapporten til køber og har ikke korrigeret den bygningssagkyndiges oplysning over for den bygningssagkyndige, så tilstandsrapporten kunne rettes til, hvis der var tale om en misforståelse og sælger har ikke korrigeret oplysningen over for klager.

Klager har derfor ikke grund til at tro, at det skulle forholde sig anderledes end oplyst af sælger og den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, når oplysningen ikke er korrigeret af sælger.

Der er således umiddelbart tale om en formodning fra DBF's side, når DBF påstår at tagbelægningen er fra 1974. Det må derfor lægges til grund at tagbelægningen er fra 2000.

Klager må fastholde kravet om dækning for skaden i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klager mener endvidere at policens forbehold er ugyldigt/ulovligt, fordi det er for omfattende og reducerer forsikringsdækningen i et ikke ubetydeligt omfang og ikke kun relaterer sig til tilstandsrapportens oplysning. DBF fastholder det modsatte.

Derfor beder klager om, at Ankenævnet også tager stilling til, om policens forbehold er ugyldigt/ulovligt og derfor ikke kan gøres gældende i skadesagen over for klager.

Årsagen til at stråtaget er udskiftningsparat er en dækningsberettiget skade

Der er tale om et stråtag lagt i 2000 og dermed kun 23-24 år gammelt på skadetidspunktet. Det er som udgangspunkt cirka halvdelen af den gennemsnitlige levealder for et stråtag, alt efter stråenes kvalitet, lægningen etc.

Oplysningen om tagbelægningens alder har klager modtaget i tilstandsrapporten:

...

Sælger har som nævnt ikke korrigeret oplysningen fra den bygningssagkyndige om, at stråtaget er lagt i år 2000.

Det fremgår ikke af salgsopstillingens tekst om boligen, at stråtaget ikke er blevet udskiftet i 2000, men blot at bygningen blev renoveret i 1974:

...

Klager har derfor ikke haft grund til at tro, at det ikke var tilfældet, at tagbelægningen blev udskiftet i 2000, som det fremgår af tilstandsrapporten. Klager er lægmand og har naturligvis vægtet tilstandsrapportens oplysninger om bygningen, herunder at tagbelægningen var fra 2000.

Er kvaliteten af strå i tagbelægningen eller kvaliteten af det udførte tækkearbejde meget dårlig, da kan det passe med, at tagbelægningen er fra 2000. Tækkespecialisten som har udtalt sig, oplyser blandt andet:

'I et stråtag har rørene en lavere hældning end den bagvedliggende tagkonstruktion. I skotrender og på grater er taghældningen lavere end på hovedtaget, og kviste og valme har også oftest en lavere taghældning. Er konstruktionens hældning lav er der risiko for, at rørenes hældning nærmer sig vandret eller i værste fald får bagfald ind i taget'.

Det er således tækkefirmaets opfattelse, at blandt andet taghældningen er lav, hvorfor der er risiko for nedbrydning og følgeskade af den grund.

Tækkespecialisten oplyser også, at der er en nærliggende risiko for yderligere skade på bygningen: *'Der syningerne er fremtrædende på mere end 45% af hele tagflade. Skal man være opmærksom på at stråtaget kan skride og får større stormskader der tage ikke sidde korrekt fast mere'.*

I henhold til foto i tilstandsrapporten så stråtaget sådan her ud, da rapporten blev udarbejdet:

...

Tilstandsrapporten beskriver, at der er alvorlige skade på stråtaget, men kun nogle steder og at restlevetiden er væsentligt nedsat de steder, hvor der er skade og at der er risiko for utætheder de steder. Dette uanset at samtidigt af oversigten over restlevetiden fremgår, at der er mange år tilbage af restlevetiden. Eller måske snarere burde der være mange år tilbage af restlevetiden for et trods alt nyere stråtag.

Stråtaget er nyere henset til, at det kun i henhold til tilstandsrapporten som er udarbejdet af den bygningssagkyndige og godkendt af sælger fremgår, at tagbelægningen kun har nået det halve af et stråtags gennemsnitlige levetid på tidspunktet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke, at hele tagbelægningen er udskiftningsparat.

...

Tilstandsrapporten har beskrevet stråtaget med et 'gult hus', hvilket efter klagers opfattelse burde have været et 'rødt hus' for kritiske skader eller et 'sort hus' for at stråtaget burde undersøges nærmere.

Klager er klar over, at fejlskøn af restlevetid ikke i sig selv er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der er tale om tabelopslag og ikke en konkret vurdering, men alligevel giver det i et eller andet omfang et indtryk af den samlede vurdering af stråtaget fra den bygningssagkyndiges side, så klager påpeger blot dette illustrativt i forhold til, at der **ikke** er tale om et ældre tag, der normalt ville have udlevet sin levetid på tidspunktet.

Er der – mod klagers forventning – tale om et tag ældre end år 2000, så er klager i den grad blevet misinformeret af både sælger og den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten.

Den skønnede tilbageværende levetid frem til forventet udskiftning, efterlader en køber med et indtryk af, at uanset at tagbelægningen har alvorlige skader nogle steder, så er tagbelægningen samlet/overordnet set ikke en tagbelægning, der kræver meget hurtig udskiftning som helhed, men ville kunne udbedres partielt de steder, hvor det er konstateret nedslidt.

Det var i hvert fald klagers udgangspunkt i forbindelse med købet af ejendommen, at klager købte et hus med et stråtag fra 2000, som kunne vedligeholdes ved at reparere de nævnte steder med alvorlig skade.

Det er imidlertid ikke muligt at udbedre stråtaget partielt på grund af tagets generelle tilstand, fordi tilstanden er langt værre end det fremgår af tilstandsrapporten. Den ene side skal udskiftes meget hurtigt og den anden side om et år og om klager er 'heldig' da om op til 5 år, men stadig meget hurtigt i forhold til de oplysninger tilstandsrapporten gav klager.

Klager har indhentet en rapport fra et specialistfirma, som er ... tækkefirma. Firmaet har udtalt, at det slet ikke er muligt at partielt udbedre de nedslidte steder, men at det kræver en total udskiftning af tagbelægningen.

Det er tækkefirmaets vurdering og klare udmelding, at den ene side skal skiftes indenfor 12 måneder og at den anden side har mellem 1-5 år tilbage at leve i, altså reelt også inden for et års tid eller tæt på. Derfor bør der ske en udskiftning af tagbelægningen.

Endvidere fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at de tætstående træer er problematiske for tagbelægningens levetid, men klager er naturligvis klar til at fælde de træer, som står for tæt placeret på stråtaget. Er beplantningen ved huset problematisk for bygningens holdbarhed/levetid, da burde det fremgå af tilstandsrapporten, idet udendørsarealet skal nævnes i en tilstands, hvis det udgør en risikofaktor i forhold til bygningens holdbarhed.

At det omkringliggende terræn og beplantning på terrænet skal nævnes som en risikofaktor i tilstandsrapporten, hvis det kan give skade på bygningen, fremgår af f.eks. kendelse 13135 fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige:

...

Er der derfor terræn-/beplantningsmæssige issues i forhold til bygningen og skaderisici, som følge heraf, skal det naturligvis også beskrives i en tilstandsrapport. Det skete imidlertid ikke. Også af den grund er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af omkringliggende risikofaktorer i form af træer, der påvirker tagbelægningen og derved bidrager til en hurtigere nedbrydning af tagbelægningen i henhold til specialistfirmaet.

Klager er klar over at ejerskifteforsikringen ikke dækker ændring af udendørsarealet. Det er ikke fjernelse af træer på det omkringliggende terræn, som er klagers krav over for ejerskifteforsikringen.

Kravet er alene en udbedring af det totalskadede stråtag, fordi det er i en tilstand som klager med rette ikke kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten inden købet. Klager

henviser i den forbindelse til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, punkt:

...

Klager står derfor nu tilbage med en tagbelægning, der skade- og risikomæssigt blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og med et forhold af afgørende betydning for bygningens holdbarhed, som ikke blev beskrevet korrekt i tilstandsrapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, 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.

Klager har ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning inden købet. Klager havde ikke forestillet sig, at tagbelægningen ligefrem var udskiftningsparat som helhed ud fra en beskrivelse af at nogle områder af stråtaget, var nedslidte.

Klager forestillede sig på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, at der blot var et behov for partielle reparationer af tagbelægningen for efterfølgende at kunne opretholde en almindelig løbende vedligeholdelse fremadrettet, men klager havde ikke i sin vildeste fantasi forestillet sig, at en total udskiftning af stråtaget ville være nødvendig så kort tid efter overtagelsen.

Det er ikke den risiko, som klager oplever blev beskrevet retvisende i tilstandsrapporten og derfor er det klagers opfattelse, at beskrivelsen er klart forkert.

Klager henviser til ankenævnspraksis

I forhold til kendelser hos Ankenævnet for Forsikring henviser klager til følgende kendelser som i et eller andet omfang er illustrative uden nødvendigvis at være identiske:

...

Stråtag nedbrudt efter kun 11 år på sin plads og det var en dækningsberettiget skade for et stråtag, der normalt har en væsentligt længere levetid.

...

I kendelse 64409 havde stråtaget en levetid på lidt under halvdelen af den forventede levetid og det var i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Erstatningen blev fastsat på baggrund af den byggesagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapport har vurderet, at restlevetiden for stråtaget var 20 år, uanset at en sådan tagbelægning som kendelsen omhandlede normalt i gennemsnit lever 30-50 år.

Klager er rimelig i sit erstatningskrav og véd, at der kan ske fradrag i et eller andet omfang

Klager er klar over, at det som trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten eventuelt kan kapitaliseres og modregnes i erstatningen ud over selvrisiko samt at der kan blive tale om en mindre afskrivning på grund af tagbelægningens alder i henhold til afskrivningstabellerne i forsikringsbetingelserne og at erstatningen – inden de nævnte fradrag - derfor udgør 78% af prisen for fjernelse af eksisterende tag og lægning af nyt stråtag.

Som det fremgår herover, er klager derfor alene indstillet på at opnå en rimelig erstatning til brug for udskiftning af stråtaget og kun ud over den udgift, som klager havde forventet kunne have været klaret ved partiel reparation.

Man kan naturligvis diskutere om der både bør ske et fradrag af det som blev beskrevet i tilstandsrapporten og der samtidigt gøres fradrag for alder, fordi det et eller andet sted er 'dobbelt-konfekt' i forhold til de beskrevne nedslidte områder af stråtaget og at brug af både en afskrivning i henhold til tabellen og en kapitalisering af skade beskrevet i tilstandsrapporten, reelt stiller klager ringere end klager mener at have krav på.

Afskrives der på tagbelægningen på grund af alder, er det klagers opfattelse at der samtidigt vil være 'gjort op med' det som trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten, men desværre for mildt beskrevet til at klager kunne udlede, at nogle partielle reparationer ikke var mulig, selv om et var det indtryk tilstandsrapporten efterlod klager med.

Det betyder også, at klager går ud fra at DBF har en god forklaring på det, hvis DBF – som forventet af klager – anerkender og gør både fradrag for den beskrevne nedslidning (som er alder og brug) samtidigt med et fradrag for alder i henhold til afskrivningstabellen gældende, idet en kapitalisering af udgiften til partiel reparation for den partielle nedslidning vel reelt tager højde for afskrivning i sig selv og derfor er regnestykket enten kun afskrivning i henhold til tabellen for tagbelægningen eller fradrag for kapitalisering af den beskrevne nedslidning nogle steder på taget.

Blot til almindelig orientering kan undertegnede oplyse, at der desværre ikke er tale om en beskikket bygningssagkyndig, som er kendt for omhyggelige huseftersyn og korrekte tilstandsrapporter i henhold til Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige:

...

Det støtter klager i synspunktet om, at den bygningssagkyndige også i dette tilfælde ikke har fået gennemført huseftersynet og fået udfyldt tilstandsrapporten med den fornødne faglige omhu, idet der er flere fejl i tilstandsrapporten, som medfører at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af tagbelægningens tilstand og risikoen for skade på bygningen forårsaget af de tætstående træer.

...

Det er heller ikke den første advarsel, som denne bygningssagkyndige har modtaget fra Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Klager mener at policens forbehold er ugyldigt

Det fremgår af policen, at der er et forbehold på policen:

...

Indledningsvist gør klager opmærksom på, at det er klagers opfattelse, at forbeholdet er ugyldigt, fordi det er for omfattende. Forbeholdet undtager fugt-, råd- og svampeskader i hele stråtaget, i hele tagkonstruktionen og i de tilstødende konstruktioner, som er etageadskillelse og vægge. Det er et ganske voldsomt og omfattende forbehold på policen, der undtager store dele af forsikringsdækningen for bygningen. Det omfattende forbehold i Ejerskifteforsikringens dækning betyder, at dækningen nærmest illusorisk i sit indhold. Der er ikke meget dækning tilbage for bygningen under policen.

Der er ikke givet en præmiereduktion for forsikringen begrundet i det stærkt reducerede dækningsomfang på policen på grund af det omfattende forbehold, selv om det har eller burde have stået DBF klart, at klager kun kunne gøre et yderst begrænset brug af forsikringsdækningen på grund af det omfattede forbehold.

Forbeholdet skal efter klagers opfattelse kunne begrundes i konkrete forhold ved stråtagsbelægningen, hvilket ikke fremgår af policen, som blot henviser generelt til tilstandsrapporten. Det fremgår af praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at forbehold skal konkret begrundes og at det ikke er tilstrækkeligt blot at henvise til tilstandsrapporten.

Klausulen på ejerskiftepolice tager forbehold for skader i stråtaget herunder råd og svamp forårsaget af fugt, men forbeholdet omfatter ikke selve årsagen til, at der er opstået en så omfattende nedslidning af tagbelægningen, hvilket må henføres til udførelsen samt typen af anvendt stråmateriale samt de nævnte træer ved huset. Det mere generelt skadede stråtag er umiddelbart ikke forårsaget af fugt, der er ophobet i tagbelægningen på grund af de utætheder, der er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er risiko for opstår, fordi de blev ikke konstateret ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, men indtrådte kort tid efter overtagelsen.

Således er årsagen til, at tagbelægningen fremstår med nedslidningsskade i det nævnte totale omfang, er en dækningsberettiget skade efter klagers opfattelse, fordi tagbelægningens tilstand blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I forbindelse med DBF's revurdering og dialogen om policens forbehold, gør DBF gældende, at køber kunne have ladet bygningen besigtige, men hertil bemærker klager, at en køber ikke har en pligt til at foretage supplerende undersøgelser ud over tilstandsrapporten, medmindre tilstandsrapporten anbefaler, at der sker en nærmere undersøgelse af en given bygningsdel:

'Som, køber af en ejendom er man allerede bekendt forbeholdet, inden aftalen indgås med ejerskifteforsikringen. Her er der bl.a. mulighed for at lade ejendommen genbesigtige under andre omstændigheder, herunder f.eks. når anmærkningerne er udbedret eller lignende, hvilket man ikke har valgt i dette tilfælde'.

Det var netop, hvad tilstandsrapporten ikke anbefalede klager. Det er derfor klager gør gældende at tilstandsrapporten er klart forkert i sin beskrivelse af tagbelægningen, fordi tagbelægningen var generelt i kritisk tilstand og burde have været undersøgt nærmere for afklaring af omfang og tiltag. Altså et rødt eller sort hus i tilstandsrapporten og en tilhørende relevant tekst, men der er ikke et rødt eller sort hus i forbindelse med tagbelægningen.

Klager har som lægmand ingen forstand på tagbelægninger og har i tråd med huseftersynsordningens intentioner henholdt sig til tilstandsrapportens oplysninger.

Klager henviser til ankenævnspraksis og policeforbehold

...

Nævnet udtalte blandt andet: *'Selskabet har i klausulen taget forbehold for en betydelig andel af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig. Nævnet finder, at selskabet derfor er uberettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til denne policeklausul'.*

Det er klagers opfattelse, at et policeforbehold alene kunne tage udgangspunkt i det som er beskrevet i tilstandsrapporten og ikke kan udbredes til mere eller mindre resten af bygningen, hvilket de her kendelse som klager henviser til understøtter.

Der er ikke givet en korrekt klagevejledning

Uagtet DBF kender eller burde kende Forbrugerklagelovens § 4, har DBF valgt alene at henvise en yderligere klage til DBF's Klageafdeling.

Klager har allerede sendt klagen til Klageafdelingen den 22. oktober 2024:

...

Alligevel henviser DBF i deres fastholdelse af afvisningen blot til at der kan klages til deres egen Klageafdeling. At jeg på vegne af klager har oplyst, at sagen kan blive indbragt for Ankenævnet, bør ikke ændre ved den omstændighed, at DBF ikke har klagevejledt klager i henhold til Forbrugerklagelovens regler.

Klager har i sin klage har gjort opmærksom på, at sagen kan blive indbragt for Ankenævnet, hvilket klager kun ved er en mulighed, fordi klager har kontaktet mig. Det er det klagers opfattelse, at når DBF giver en klagevejledning, da skal klagevejledningen være korrekt og opfylde Forbrugerklagelovens regler herom ved fastholdelse af en afvisning:

...

Det er efter klagers opfattelse kritisabelt, at DBF blot henviser til at klage, kan ske til Klageafdelingen og ikke mindst, når klager i øvrigt tidligere har stilet sin klage til Klageafdelingen hos DBF.

At Klageafdelingen muligvis overlader behandlingen af klagen til Skadeafdelingen, er DBF's valg og ikke klagers.

Klager henleder opmærksomheden på, at det i henhold til Ankenævnskendelse 100234 er tilstrækkeligt for klager at have klaget én gang til selskabet:

...

DBF kan således ikke 'kræve', at klager skal klage endnu en gang til DBF efter revurderingen, hvis klager fortsat ikke er enig i afgørelsen.

I henhold til Ankenævnets praksis er én klage til selskabet tilstrækkeligt inden en klage kan indbringes for Ankenævnet.

Det er klagers opfattelse, at DBF ved den første afvisning bør oplyse klager om muligheden for intern revurdering af afgørelsen, hvis klager er uenighed og til hvem og hvordan den interne revurdering i så fald kan ske. Og ved fastholdelse af afgørelsen bør der gives en fuldstændig klagevejledning til klager, der opfylder Forbrugerklagelovens formkrav til klagevejledning.

Klager har haft udgifter til bistand i forbindelse med afvisningen fra DBF

DBF bedes samtidigt anerkende at erstatte klagers udgifter til bistand fra [klagerens repræsentant] inden indbringelsen for Ankenævnet i det omfang, at klager får medhold i klagen:

...

Faktura er fremsendt til klager og refusion skal derfor ske direkte til klager inklusive forrentning i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har den 10/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører forhold ved ejendommens stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade og dermed en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt direkte er nævnt tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 20. juni 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 1 og 2.

Den 22. august 2024 og dermed 1 år og 1 måned efter overtagelsen anmeldte klager, at der var vand på en hylde i et skab og oplyste, at forholdet blev opdaget den 1. august 2024, hvor klager havde bemærket revnet tapet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en udtalelse fra hans tækkemand fra den 21. august 2024 (bilag 3), som beskrev, at stråtaget var slidt.

Den 10. august 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Den 28. august 2024 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 22. oktober 2024 fremsendte en indsigelse (bilag 4 og 5).

DBF's skadeafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 10. december 2024 (bilag 6).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække reparation/udskiftning af stråtaget på ejendommen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. august 2023 var forhold ved ejendommens stråtag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale et bindingsværkshus opført i 1870. Tagkonstruktionen er udført med et sadeltag og med hanebånd/manzardspær. Tagbelægningen er udført som et stråtag.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 14. november 2024 og dermed 1 år og 3 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten konstateret, at taget er slidt grundet slid og ælde. Nordsiden er mere slidt end sydsiden pga. sydsiden er nyere end nordsiden. Konsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen former for følgeskader og vurderer derfor, at stråtaget generelt er tæt.

Hertil har konsulenten bemærket, at stråtaget er udført på 45 graders tag med et gradtab på 17-18 cm, hvilket er helt almindelig fremgangsmåde ved udførelse af et stråtag i dag og derfor også på udførelsestidspunktet.

Konsulenten vurderer, at nordsiden er på mellem 30 og 40 år gammel og sydsiden er på mellem 25 og 35 år, hvor levetiden på et stråtag normalt er på mellem 30 og 45 år afhængig af kvaliteten på de strå, som er anvendt.

At stråtaget forekommer slidt, er derfor helt forventeligt i forhold på alderen på tagbelægningen og DBF finder derfor ikke, at det anmeldte forhold udgør et forhold, der nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bindingsværkshuse med stråtag af samme alder jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil har den bygningsagkyndige beskrevet følgende omkring tilstanden af taget på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten:

Pkt. 1. Stråtaget forekommer flere steder med nedslidninger og mindre lagtykkelser, og synlige rundståls indlæg. Tagets restlevetid er væsentligt nedsat og med risiko for utætheder. Der kan ikke konstateres fugtgennemsvivninger eller følgeskader

Pkt. 8. Karakter gult hus. Utætheder omkring skorstengennemføring i stue 1. sal. Loftskonstruktionen er ikke tæt mht. dampspærre - damptryk, hvorved varm fugtig luft kan fortættes i bagvedliggende konstruktioner

Forholdene har fået karakteren gult hus, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

At taget forekommer slidt, er direkte beskrevet i tilstandsrapporten og det anmeldte forhold er heller ikke af den grund dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager gør gældende, at der i tilstandsrapporten er anført, at stråtaget er etableret i år 2000 og DBF derfor skal dække det anmeldte forhold, da stråtaget burde holde mere end 25 år.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat, vurderes det, at alderen på stråtaget er mellem 25 og 40 år.

At taget jf. oplysningerne i tilstandsrapporten er lagt i år 2000 finder DBF derfor ikke som værende korrekt.

Uanset at klager måtte dokumentere, at stråtaget er lagt i år 2000 ændrer denne omstændighed ikke på, at levetiden for stråtage jf. besigtigelsesnotatet er mellem 30 og 45 år.

Når stråtaget på nuværende tidspunkt fortsat er tæt, har stråtaget fortsat ikke udløbet sin sædvanlige levetid på minimum 30 år.

Såfremt klager måtte fremsende dokumentation på, at taget er lagt i år 2000 ændrer denne omstændighed ikke på, at taget alene nærmer sig udløb af den almindelige levetid for tilsvarende

stråtage og endnu ikke har udløbet sin levetid. I den forbindelse skal DBF bemærke, at udløb af en bygningsdels levetid ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Hertil har klager fremlagt et notat fra en tækkemand (bilag 3), som finder, at den side, som er mest nedslidt skal skiftes indenfor 12 måneder for at undgå vandskader mv. I forhold til den anden side, vurderes det, at stråtaget bør skiftes indenfor 1-5 år.

At taget ifølge klagers håndværker er slidt, harmonerer med DBF's besigtigelseskonsulents notat samt oplysningerne i tilstandsrapporten om, at stråtaget flere steder forekommer med nedslidninger og mindre lagtykkelser, og synlige rundståls indlæg samt at det i tilstandsrapporten i øvrigt er nævnt, at tagets restlevetid er væsentligt nedsat og medfører derfor ikke til dækning af det anmeldte forhold.

Endelig gør klager gældende, at det i policen anført forbehold ikke er gyldigt, hvor der er noteret følgende:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og utætheder omkring skorstensgennemføring samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten som følge af fugt.

DBF finder at forbeholdet er gyldigt, når der i tilstandsrapporten netop er beskrevet generelle problemer med hele tagbelægningen.

Når der ikke er konstateret følgeskader, har DBF ikke yderligere kommentarer i den forbindelse.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 15. august 2023 var forhold ved ejendommens stråtag, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten samt tilhørende policeforbehold udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kan nu dokumentere, at tidligere ejer (sælger) har været i ond tro omkring stråtagets tilstand og ikke har været loyal i sine oplysninger om tagbelægningen.

Klager kontaktede en tækkemand for tilbud og tilfældigvis er det samme tækkemand som sælger har benyttet. Her er korrespondancen:

...

Jeg har en ejendom i ..., som ganske snart trænger til udskiftning af taget. Mon du har mulighed for at besigtige opgaven og regne en pris ud? Mvh. [klageren]

...

Tak for din besked

Jeg har faktisk lavet et tilbud på tækning tilbage i 2021, da ... boet der, vi er kommet der siden 2014, og mønnet samt lavet reparationer af stråtag, så jeg kender stråtaget, ... jeg tænker at lige kigge tilbuddet igennem, også kan jeg sende det til dig ... Gode Hilsner [tækkefirma 2]

...

Det var da noget af et sammentræf ... Hvornår har du sidst serviceret mit tag?

...

Jeg kan se på faktura at det var i foråret 2021, lidt små huller rundt omkring i taget ... Jeg fremsender tilbud i løbet af weekenden

...

Jeg har haft en anden tækkemand på til at lave et hul, da der trængte regn ind ... Han lavede en vurdering af at taget helt skal udskiftes inden for få år ... I tilstandsrapporten stod en restlevetid på 25 år. Så det er en lidt tosset situation at stå i og jeg er i dialog med ejerskitteforsikringen. Uanset udfaldet skal der gøres noget ... Ser frem til at modtage noget fra dig

...

Ja det er da helt skørt ... med 25 år som resttid på taget, jeg gav jo tilbud til ... i 2021, da jeg mente at det snart skulle være på især nordsiden ... Ville gerne vide hvilken Tækkemand som mener at stråtaget har en rest levetid på 25 år ... så ved han noget jeg ikke ved ... Jeg prøver at sende et tilbud til dig, har jeg fået den rigtige, den kommer ikke igennem

...

Klager er bekendt med, at den skønnede restlevetid som er oplyst i rapporten, ikke kan danne grundlag for et erstatningskrav, men oplysningen fra den tidligere tækkemand dokumenterer, at han i 2021 oplyste sælger om, at stråtaget snart skulle udskiftes.

Sælger har derfor ikke været loyal i sin oplysningspligt over for klager, der af den grund – og fordi det var en udygtig bygningssagkyndig, der udarbejdede tilstandsrapporten – købt 'katten i sækken' og en udgift til udskiftning af stråtaget længe før klager regnede med at stråtaget skulle udskiftes.

Der er forskel på at købe et hus med et stråtag, der kan vedligeholdes gennem partielle reparationer og et stråtag, der er tjenlig til udskiftning og ikke længere kan vedligeholdes gennem partielle reparationer.

Korrespondancen med [tækkefirma 2] dokumenterer at han har serviceret stråtagsbelægningen siden 2014, men dokumenterer ikke, at stråtaget ikke har været nyt i 2000. Derudover dokumenterer korrespondancen, at stråtaget var tjenlig til udskiftning i 2021, hvilken oplysning sælger holdt skjult for klager og måske også for den bygningssagkyndige.

DBF mener at stråtagets alder er klart forkert angivet i tilstandsrapporten

Klager kan se i DBFs svar, at DBF er af den opfattelse, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagbelægningens alder er klart forkert. DBF mener at alderen er 35-40 år. Tidligere påstod DBF at tagbelægningen er fra 1974. Der kommer således det ene gæt efter det andet fra DBF i forhold til tagbelægningens alder.

Det synspunkt støtter klager, i at der er tale om en ikke retvisende tilstandsrapport, hvad angår den bygningssagkyndiges vurdering og beskrivelse af tagbelægningen – også hvis DBF måtte have ret i at tagbelægningen er meget ældre end oplyst til klager ved handlens indgåelse.

Klager har via tilstandsrapporten og inden handlen blev indgået fået oplyst, at der var tale om en trods alt nyere tagbelægning etableret i 2000. Idet sælger ikke har bedt den bygningssagkyndige

korrigere tilstandsrapporten, har klager med rette gået ud fra, at tagbelægningen var fra 2000 som oplyst i tilstandsrapporten, hvilket indhold sælger har godkendt i forbindelse med handlen.

Ejerskifteforsikringen omfattet forhold ved bygningen, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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.

Ejerskifteforsikringen bør dække den omstændighed, at tagbelægningen har vist sig langt mere slidt og skadet end klager med rette kunne forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor klager med rette gik ud fra, at der kunne udbedres ved partielle reparationer, men i stedet står i den virkelighed, at tagbelægningen ikke længere kan udbedres partielt, men i stedet står til udskiftning.

Dèt i sig selv betyder at tagbelægningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det skal naturligvis fremgå af en tilstandsrapport, hvis en stråtagsbelægning (som er oplyst fra år 2000) er så skadet, at udskiftning er eneste måde at få tagbelægningen tæt.

Klager har sandsynliggjort tagbelægningens alder

Klager har fremlagt en tilstandsrapport, hvoraf det fremgår at tagbelægningen er lagt i 2000. Klager har dermed ikke kun sandsynliggjort tagbelægningens alder, som er vurderet af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Endvidere har sælger godkendt oplysningen i tilstandsrapporten.

Klager har således fremlagt tilstrækkelig dokumentation, som både sandsynliggør og dokumentere tagbelægningens alder, som nu en gang muligt for klager.

DBF har fremlagt en intern vurdering foretaget af egen konsulent og har gættet alderen forskelligt flere gange.

Klager har således fremlagt de oplysninger om tagbelægningen som klager fik og som lægmand/almindelig forbruger ikke havde grund til at betvivle på tidspunktet for handlens indgåelse.

Tagbelægningen er utæt, idet der trænger vand ind

DBF kommer med endnu en udokumenteret påstand om, at tagbelægningen er tæt.

Klager har anmeldt vandindtrængning gennem tagbelægningen:

Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	01/08/2024
Hvordan blev skaden opdaget?	Ved overtagelse af huset var tapetet revnet. Hvorfor jeg har holdt ekstra øje. Der sås den 1. august fugt og yderligere revnet tapet, samt vand på hylde i skab.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Tag er utæt, heraf skade i væg.

Klager har konstateret vandgennemtrængning og efterfølgende har et eksternt [tækkefirma 1] ... konstateret at taget er nedslidt. Tækkefirmaet blev tilkaldt netop på grund af en vandskade, fordi nedbør var trængt gennem tagbelægningen.

Næsten 3 måneder efter anmeldelsen besigtiger DBF skaden. Besigtigelseskonsulenten konstateret – modsat [tækkefirma 1] – at '*Taget fremstår delvist slidt*'. Specialistfirmaet har vurderet taget voldsomt nedslidt.

At konsulenten ikke kan se utætheder på dagen for besigtigelsen, er ikke ensbetydende med, at tagbelægningen ikke er utæt.

Der er en lang tradition for at tække tage i Danmark

Besigtigelseskonsulenten forsøger at problematisere, at tagbelægningen er lagt før 2001 og således før 'drejebogen' fra Tækkelaugget.

Selvom Dansk Tækkemandslaug først blev stiftet i 2001, og der dermed ikke var en officiel 'drejebog' for lægning af stråtag før det tidspunkt, betyder det ikke, at der ingen regler eller retningslinjer var for, hvordan et stråtag skulle udføres for at være holdbart og tæt.

Tækkefaget har en lang historie i Danmark, og der har eksisteret traditionelle metoder og teknikker for tækning af stråtage i mange århundreder.

Disse traditionelle metoder blev overleveret fra generation til generation af tækkemænd, og der var en række uskrevne regler og bedste praksis, som blev fulgt for at sikre, at stråtagene var holdbare og tætte. For eksempel var det almindeligt kendt, at tagets hældning skulle være tilstrækkelig stejl (typisk mindst 45 grader) for at sikre god vandaflledning og forhindre råd.

Så selv om der ikke var en formel drejebog før 2001, var der stadig etablerede metoder og teknikker, som blev fulgt for at sikre kvaliteten af stråtagene.

Tilsyneladende er stråtaget umiddelbart ikke lagt med skyldig hensyntagen til de uskrevne regler, best practice og traditioner, hvorfor tagbelægningen er nedslidt 'før tid', altså langt tidligere end klager kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Slidlaget er væk på den ene side og stærkt begrænset på den anden side

Det fremgår af rapporten fra [tækkefirma 1], at slidlaget som normalt udgør 15-17 cm. er helt væk. Derudover er underlaget som normalt er 12-15 cm. også nedslidt på den ene side hvor der nogle steder er ned til 8-9 cm. tykkelse tilbage.

Det fremgår af 'Veludført tag' udgivet af Tækkelaugget i 2021 og revideret i 2024, at

**Mindstekrav til slidlag er 10 cm på tagfladen, og
slidlaget skal udgøre mindst 40% af tagtykkelsen.**

Når tækkefirmaet i deres rapport har konstateret og derfor udtaler, at slidlaget er helt væk, så er der ikke mindstekravet på 10 cm tilbage.

DBFs interne besigtigelseskonsulent er uenig med [tækkefirma 1], men her gør klager opmærksom på, at DBFs konsulent har en interesse i, at fremstille tagbelægningen over for DBF, så klager stilles så ringe som mulig og at DBF slipper for at erstatte skadens udbedring.

Tækkefirmaet afslutter deres rapport med en direkte advarsel i forhold til tagbelægningen:

ADVARSEL

Der syningerne er fremtrædende på mere end 45% af hele tagflade. Skal man være opmærksom på at stråtaget kan skride og får større stormskader der taget ikke sidde korrekt fast mere.

Klager har beskrevet den indvendige skade for DBF i skadeanmeldelsen og klager må afvise, at der ikke ved besigtigelsen kunne ses tegn på indvendig skade.

Tilstandsrapporten er ikke retvisende i sin beskrivelse af tagbelægningens tilstand

Tilstandsrapporten beskriver, at der er alvorlige skade på stråtaget, men kun nogle steder og at restlevetiden er væsentligt nedsat de steder, hvor der er skade og at der er risiko for utætheder de steder. Dette uanset at det samtidigt af oversigten over restlevetiden fremgår, at der er mange år tilbage af restlevetiden. Eller måske snarere burde der være mange år tilbage af restlevetiden for et trods alt nyere stråtag.

Stråtaget er nyere henset til, at det kun i henhold til tilstandsrapporten som er udarbejdet af den bygningssagkyndige og godkendt af sælger fremgår, at tagbelægningen kun har nået det halve af et stråtags gennemsnitlige levetid på tidspunktet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke, at hele tagbelægningen er udskiftningsparat.

Det er klagers fortsat opfattelse, at årsagen til at stråtaget er udskiftningsparat relativt kort tid efter klagers overtagelse - og således i strid med de reelle oplysninger klager fik i tilstandsrapporten - er en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, fordi tagbelægningen blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager må fastholde kravet om dækning for skaden i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klager mener fortsat policens forbehold er ugyldigt

Det fremgår af policen, at der er et forbehold på policen:

...

Det er fortsat klagers opfattelse, at forbeholdet er ugyldigt. Forbeholdet undtager fugt-, råd- og svampeskader i hele stråtaget, i hele tagkonstruktionen og i de tilstødende konstruktioner, som er etageadskillelse og vægge.

Det er et ganske voldsomt og omfattende forbehold på policen, der undtager store dele af forsikringsdækningen for bygningen. Det omfattende forbehold i Ejerskifteforsikringens dækning betyder, at dækningen nærmest illusorisk i sit indhold. Der er ikke meget dækning tilbage for bygningen under policen.

Der er *ikke* givet en præmiereduktion for forsikringen begrundet i det stærkt reducerede dækningsomfang på policen på grund af det omfattende forbehold, selv om det har eller burde have stået DBF klart, at klager kun kunne gøre et yderst begrænset brug af forsikringsdækningen på grund af det omfattede forbehold.

Forbeholdet **skal** efter klagers opfattelse kunne begrundes i konkrete forhold ved stråtagsbelægningen, hvilket **ikke** fremgår af policen, som blot henviser generelt til tilstandsrapporten. Det fremgår af praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at forbehold skal konkret begrundes og at det ikke er tilstrækkeligt blot at henvise til tilstandsrapporten.

Klausulen på ejerskiftepoliceen tager forbehold for skader i stråtaget herunder råd og svamp forårsaget af fugt, men klager gør stadig opmærksom på, at forbeholdet ikke omfatter selve årsagen til, at der er opstået en så omfattende nedslidning af tagbelægningen, hvilket må henføres til udførelsen samt typen af anvendt stråmateriale samt de nævnte træer ved huset. Det mere generelt skadede stråtag er umiddelbart ikke forårsaget af fugt, der er ophobet i tagbelægningen på grund af de utætheder, der er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er risiko for opstår, fordi de blev ikke konstateret ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, men indtrådte relativ kort tid efter overtagelsen.

Således bør årsagen til, at tagbelægningen fremstår med nedslidningsskade i det nævnte totale omfang, en dækningsberettiget skade efter klagers opfattelse, fordi tagbelægningens tilstand blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Følgeskaden bør ligeledes være dækningsberettiget.

Klager gør derfor fortsat gældende, at *Selskabet har i klausulen taget forbehold for en betydelig andel af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig.*

Det er klagers opfattelse, at et policeforbehold alene kunne tage udgangspunkt i det som er beskrevet i tilstandsrapporten og ikke kan udbredes til mere eller mindre resten af bygningen, som det er tilfældet med det forbehold som DBF har indsat på klagers police og som er alt for vidtgående.

Der er ikke givet en korrekt klagevejledning

Klager fastholder, at DBF ikke har givet en korrekt klagevejledning over for klager.

Klager har haft udgifter til bistand i forbindelse med afvisningen fra DBF

Klager fastholder kravet om at DBF bør refundere klagers udgift til bistand."

Selskabet har i brev af 10/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at sælger har været i ond tro omkring tagets tilstand og har ikke været loyal i sine oplysninger om tagbelægningen.

DBF finder ikke at oplysningen har nogen betydning, når klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten netop er blevet orienteret om, at tagets restlevetid er væsentligt nedsat/risiko for utætheder.

Dertil har sælgeren meddelt tækkemanden, at taget er slidt, hvilket direkte harmonerer med oplysningerne i tilstandsrapporten, som klager derfor ligesom sælger har været bekendt med i forbindelse med købet af ejendommen.

Hertil mener klager, at stråtagets alder er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På side 8 i tilstandsrapporten (bilag 1) har den bygningssagkyndige beskrevet, at taget forventes at blive udskiftet i 2050.

Der fremgår følgende i samme afsnit: *Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.*

Den bygningssagkyndig har derfor ikke foretaget en konkret vurdering af restlevetiden af taget og DBF finder derfor ikke, at beskrivelsen af restlevetiden er fejlbehæftet.

Hertil fremgår det af vilkårenes pkt. 4.8, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag er ikke dækket af forsikringen og det har derfor ingen betydning for dækning, hvis klager fremlægger dokumentation på, at angivelse af restlevetiden i tilstandsrapporten er fejlbehæftet.

Klager gør også gældende, at taget er lagt i 2000.

DBF fastholder, at klager ikke har sandsynliggjort, at taget er fra 2000 og uanset at klager måtte dokumentere, at stråtaget er lagt i 2000, ændrer denne omstændighed ikke på, at levetiden for stråtage jf. besigtigelsesnotatet er mellem 30 og 45 år. Når stråtaget på nuværende tidspunkt fortsat er tæt, har stråtaget fortsat ikke udløbet sin sædvanlige levetid på minimum 30 år.

Dertil er skaderne som nævnt ovenfor direkte nævnt i tilstandsrapporten og det har derfor ingen betydning for dækning, hvis klager fremlægger dokumentation på, at taget er lagt i 2000.

Endelig gør klager gældende, at taget er utæt og henviser til, at klager i anmeldelsen nævner, at taget er utæt (bilag A).

Sammen med anmeldelsen har klager vedlagt to fotos, som fremlægges som bilag C.

Som det fremgår de to fotos, vedrører disse alene en revne inde i et skab og ikke utætheder fra tagbelægningen.

Når hverken DBF's besigtigelseskonsulent ellers klagers tækkemand nu 1 år og 8 måneder efter overtagelsen har konstateret tegn på indtrængende vand fra taget, finder DBF ikke, at klager ved fremlæggelse af anmeldelsen har dokumenteret, at taget er eller har været utæt."

Klagerens repræsentant har i kommentar af 22/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker supplerende, at Revnen i tapet/væg er jo kommet netop fordi der er trukket vand ind qua utæt tag og skaden blev anmeldt til DBF."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Policeforbeholdets ugyldighed

Klager fastholder, at det generelle policeforbehold, som undtager fugt-, råd- og svampeskader i hele tagkonstruktionen, er ugyldigt.

Forbeholdet er hverken konkret begrundet eller proportionalt og reducerer forsikringsdækningen væsentligt, jf. tidligere kendelser som f.eks. 72097 og 80537. Forbeholdet er klart i strid med kravene i bekendtgørelsens § 1 efter klagers opfattelse.

Tilstandsrapportens fejl

Rapportens beskrivelse af tagbelægningen var klart forkert og misvisende.

Beskrivelsen skaber et billede af, at partielle reparationer kunne vedligeholde taget, mens specialistvurderingen fra et stort landsdækkende tækkefirma og den efterfølgende sms-korrespondance med den tækkemand som har tilset tagbelægningen i perioden 2014 og frem til 2021 bekræfter, at udskiftning er nødvendig.

Således har klager ikke mindre end to uvildige udtalelser fra fagmænd i skadesagen, der finder tilstandsrapporten ikke er retvisende for tagbelægningens tilstand, mens DBF blot henholder sig til deres egen ansatte besigtigelseskonsulent.

Rapporten undlod desuden også at beskrive den væsentlige risikofaktor, som de tætstående træer udgjorde for tagbelægningens holdbarhed, hvilket åbenbart også har været en faktor, der kan have påvirket tagets gennemsnitlige levetid væsentligt i nedadgående retning, hvilket klager ikke blev oplyst om i tilstandsrapporten.

Fejlagtig angivelse af restlevetid

Klager er bekendt med, at fejl i restlevetiden alene ikke i sig selv er dækningsberettiget, jf. bekendtgørelsens punkt 6, men denne fejlangivelse skal ses som en del af den samlede misvisende vurdering i rapporten og understøtter klagers synspunkt om, argumentation for, at tilstandsrapportens beskrivelse af tagbelægningen er fejlagtig og misvisende.

Sælgers manglende loyalitet

Dokumentation fra [tækkefirma 2] viser, at sælger var bekendt med at taget var udskiftningsparat i 2021, men undlod at oplyse dette til klager inden købet. Det er et klart brud på sælgers loyale oplysningspligt, der har påført klager en uforholdsmæssig økonomisk byrde i forhold til, hvad klager kunne forvente på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Dokumentation af skader

Specialistfirmaet dokumenterer, at taget er voldsomt nedslidt og utæt, hvilket modsiger DBFs besigtigelse. Specialistens vurderinger viser desuden risiko for yderligere skader og understøtter klagers påstand om tagets utætte og nedslidte tilstand.

Manglende klagevejledning

DBF undlod korrekt vejledning i overensstemmelse med Forbrugerklageovens § 4. Klager måtte selv søge vejledning, hvilket medførte nødvendige udgifter til bistand for at klager kunne blive oplyst om klageproceduren. Dette udgør en procedural fejl fra DBFs side.

Krav om erstatning for bistand

Klager anmoder om refusion af udgifterne til bistand såvel bygge- som forsikringsteknisk i forhold til klagers udgifter i den forbindelse inden klagen til Ankenævnet, hvis klager får medhold i sagen. I så fald skal udgifterne forrentes i henhold til Forsikringsaftaleovens § 24.

Stråtaget er nyere henset til, at det kun i henhold til tilstandsrapporten som er udarbejdet af den bygningsagkyndige og godkendt af sælger fremgår, at tagbelægningen kun har nået det halve af et stråtags gennemsnitlige levetid på tidspunktet.

Klager fastholder argumentation og erstatningskrav og venter nu på Ankenævnets afgørelse

Klager fastholder erstatningskravet og at tilstandsrapporten er misvisende i forhold til de faktiske forhold omkring tagbelægningens tilstand.

Klager fastholder også, at klager ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger med en klart forkert beskrivelse, der var misvisende eller klart ufyldestgørende ved klagers køb, hvorfor klager ikke havde det rette grundlag på baggrund af den pågældende rapport og mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Til ovennævnte kommer så også den omstændighed, at sælger ikke i sælgers oplysninger, valgte at være loyal over for køber, men derimod fortiede den væsentlige sandhed om tagbelægningens faktiske tilstand – formentlig i håb om at klager kunne opnå dækning fra ejerskifteforsikringen og ikke ville komme tilbage over for sælger af den grund.

Klager fastholder desuden, at policeforbeholdet af de grunde som klager har argumenteret for, er ugyldigt og derfor ikke gælder for forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/6 2023 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid. og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget. alt efter vind. vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen. som sikrer bygningen mod klimaet. er tagbelægningen samt eventuelt underlag og inddækninger.



...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1 sal - Stue a				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Utætheder omkring skorstengennemføring i stue 1. sal	Loftskonstruktionen er ikke tæt mht. dampspærre - damptryk, hvorved varm fugtig luft kan fortættes i bagvedliggende konstruktioner	-

"

Af rapport af 21/8 2024 fra tækkefirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vi har i forbindelse med at være blevet tilkaldt til en akut vandskade på ovenstående adresse, som vi har udbedret blevet spurgt om at udtale os om stråtaget stand og levetid. ...

Vores vurdering er at flere steder på stråtaget på begge sider er der synlige stangjern som er en klar indikation på stråtaget er helt nedbrudt da slidlaget som normalt udgør 15-17 cm. Er helt væk. Derudover er underlaget som normalt er 12-15 cm. Også nedslidt på den ene side hvor der nogle steder er ned til 8-9 cm. Tykkelse tilbage. Vores vurdering er derfor at den nedslidte side skal skiftes indenfor 12 måneder, der er risiko for flere vandskader og at stråtaget kan blæse ned i flager, da stangjernet ikke holder det stramt mere. Den anden side har måske 1-5 år tilbage, men det mest fornuftige er at lave et helt nyt stråtag og fælde de træer som står for tæt placeret på stråtaget.

Vi har til støtte for vore vurdering vedhæftet billeder af stråtaget fra i dag.

FORUDSÆTNINGER FOR ET SUNDT STRÅTAG

Et stråtag er et naturprodukt, der arbejder og nedbrydes forskelligt. Det er derfor vigtigt, man ikke kun sikrer, at taget er bygget på et godt og sundt underlag, med gode materialer og udført korrekt. Man skal også være opmærksom på husets placering i forhold til sol, skygge og vind. Er der store træer – eller små som med tiden vil vokse op og skygge og danne læ? Et træ eller andet, der er placeret for tæt på en bygning med stråtag, kan være en medvirkende årsag til en for hurtig nedbrydning af stråtaget. Desuden skal stråtage være beskyttet mod fugt der kommer inde fra boligen. En anden væsentlig faktor er den stigende luftforurening af fx kvælstof, som kan være med til at øge nedbrydningen af taget. Alle faktorer skal tages med i overvejelserne, når man skal vurdere, hvor lang levetid man kan forvente stråtaget vil få.

Tagkonstruktionens hældning

I et stråtag har rørene en lavere hældning end den bagvedliggende tagkonstruktion. I skotrender og på grater er taghældningen lavere end på hovedtaget, og kviste og valme har også oftest en la-

vere taghældning. Er konstruktionens hældning lav er der risiko for, at rørenes hældning nærmer sig vandret eller i værste fald får bagfald ind i taget.

Slidlagets tykkelse

Slidlagets tykkelse. Slidlaget er det tækkemateriale, der ligger over bindetråden eller kæp/rettet stang. Det måles som den vinkelrette afstand fra tagets overflade og ind til bindetråd og kæp/stang – måles mindst én meter fra tagets kanter.

ADVARSEL

Der syningerne er fremtrædende på mere end 45% af hele tagflade. Skal man være opmærksom på at stråtaget kan skride og får større stormskader der tage ikke sidde korrekt fast mere. Se på billede nedenunder"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Stråtag ses med delvis nedslidt stråtag

Huset er opført i 1870 som almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet

Ved besigtigelsen var der ikke utætheder i taget.

Taget ses ved besigtigelsen slidt grundet slid og ælde. Nordsiden ses mere slidt end sydsiden, hvilket normalt er omvendt, dette vurderes skyldes at tagfladerne kan være udført på forskellige tidspunkter.

Tagfladen på nordsiden ses nedslidt og trænger til udskiftning, Alderen på nordsiden vurderes at være 30-40 år. Tagfladen mod syd ses slidt i mindre områder og vurderes at være omkring 25-35 år gammel.

Taget er tækket inden tækkelaugget er stiftet i 2001, og dermed er der ikke ved tagets udførelse udført en drejebog om lægning af stråtag.

Taget er ud fra målinger på stedet udført på 45 graders tag med gradtab på 17-18 cm. Stråene er lange strå på 140-170 cm hvor ventilationen er god. Taget er ikke strammet så hårdt at dette ned-sætter ventilationen i rørene.

Stråtag er et naturligt produkt og dermed kan kvaliteten godt svinge sammen med holdbarheden på taget. Levetiden på et stråtag der er udført fornuftigt, er 30- 45 år. Alt efter omgivelser og ved-ligehold af taget

Taget er udført lovligt og almindeligt på udførelsestidspunktet

Der er ikke skader eller følgeskader ved besigtigelsen, forholdet er anmærket korrekt i TR.

...

Observationer og målinger

Taget fremstår med nedslidning på nordsiden samt område på sydsiden.

Ved besigtigelsen ses der på dele af sydsiden slitage der har blotlagt kæppen i flere områder der svarer til ca. 20 m². Resten af sydsiden fremstår pæn og med slidlag på 7-11 cm. Spredt på tagfladen. Tagtykkelsen måles mellem 26 og 30 cm spredt på tagfladen

På nordsiden ses fritliggende kæppe på store dele af tagfladen, dette gør at taget er mere udsat ved storme og kraftig regn.

Vurdere at taget er ældre end skrevet i TR grundet taget er udført som det kan forventes.

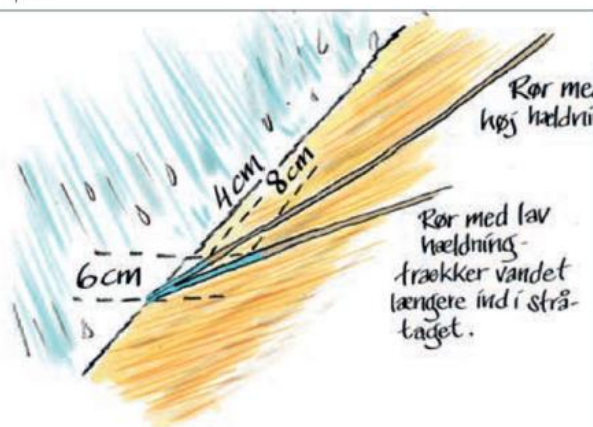
Taget ses lagt pænt og der ses kappilarsugning på 6-8 cm og 4-5 cm ned i slidlaget hvilket er inden for rammen.

Alle målinger er foretaget min 1m meter inde på tagfladen

Principskitse: Stråtag



Stråtag



Tegning 8
Kapillarsugning

KAPILLARSUGNING

Tækkerør er porøse/hule og når stråtagets overflade bliver opfugtet, vil der blive trukket vand ind i stråtaget på grund af kapillarsugning.

Erfaring viser, at vandet trækkes omkring 6 cm lodret op i tagrøret. Det betyder, at ved en lav rørhældning bliver vandet trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejlere, jf. tegning 8

Slidlag syd siden

...

Der måles slidlag på 10 cm

...

Slidlag på 7 cm

...

Tag og rørhældning.

...

Taget hældning mellem 45 og 46.6

...

Gradtab på ca 17 grader, hvilket ligger inden for rammen af det anbefalet

...

Kapilar lag

...

Der ses fugt 4-5 cm ned i rørene

...

Fugt suges 6-8 cm op i tækkerørene. Alderen på taget viser at rørene ventileres

...

Slidt tag

...

Områder hvor slidlaget er slidt på tagfladen mod syd, den første del af taget der er slidt kan skyldes at der står et træ og skygger hvilket gør at taget ikke tøres ud

...

Slidlaget er slidt på nord siden

...

Tagtykkelse under kæppen nordsiden

...

Resttykkelse af taget fra keppen"

Det fremgår af police af 7/8 2023:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og utætheder omkring skorstensgennemføring samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten som følge af fugt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

...

4.7

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.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1870 og ifølge tilstandsrapporten er ejendommens stråtag fra 2000.

Klageren overtog ejendommen den 7/8 2023 og anmeldte den 22/8 2024, at stråtaget var utæt, hvilket havde medført vandindtrængning og skade på væg. Klageren vedlagde rapport af 21/8 2024 fra tækkefirma 1. Selskabet afviste dækning den 28/8 2024. Klageren var utilfreds hermed, hvorefter selskabet foretog besigtigelse den 14/11 2024. Selskabet fastholdt sit afslag på dækning den 10/12 2024.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af stråtaget og følgeskader. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgift til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Klageren har anført, at stråtaget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Stråtaget har vist sig langt mere slidt og skadet, end hvad klageren med rette kunne forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, hvorefter klageren gik ud fra, at stråtaget kunne udbedres ved partielle reparationer. Tilstandsrapporten beskriver ikke, at hele tagbelægningen er udskiftningsparat. Stråtaget er beskrevet med et gult hus, men burde være beskrevet med et rødt eller sort hus. Der er konstateret vandindtrængning, og revnen i tapet/væg er kommet, fordi der er trukket vand ind som følge af det utætte tag. Tækkefirma 1 blev netop tilkaldt på grund af vandskaden. Klageren har anført, at hun med rette gik ud fra, at stråtag var fra 2000, da dette fremgår af tilstandsrapporten og ikke er korrigeret af tidligere ejer, som har været i ond tro omkring stråtagets tilstand. Oplysningen fra tækkefirma 2 dokumenterer, at han i 2021 oplyste tidligere ejer om, at stråtaget snart skulle udskiftes. Klageren er klar over, at fejlskøn af restlevetiden

ikke i sig selv er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi der er tale om tabelopslag og ikke en konkret vurdering, men oplysningen giver i et eller andet omfang et indtryk af den samlede vurdering af stråtaget. Det fremgår endvidere ikke af tilstandsrapporten, at de tætstående træer er problematiske for tagbelægningens levetid.

Klageren har anført, at det generelle policeforbehold – som undtager fugt-, råd- og svampeskader i hele tagkonstruktionen – er ugyldigt. Forbeholdet er hverken konkret begrundet eller proportionalt og reducerer forsikringsdækningen væsentligt. Forbeholdet er klart i strid med kravene i bekendtgørelsens § 1.

Klageren har anført, at der ikke er givet korrekt klagevejledning i overensstemmelse med forbrugerklageovens § 4. Selskabet burde ved den første afvisning oplyse om muligheden for intern revurdering af afgørelsen, og ved fastholdelsen af afslaget burde selskabet give fuldstændig klagevejledning. Klageren måtte selv søge vejledning, hvilket medførte nødvendige udgifter til bistand.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som – ud over oplysningerne i tilstandsrapporten og tilhørende policeforbehold – udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 3.5 og 4.1. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er slidt, at tagets restlevetid er væsentlig nedsat, og at der er risiko for utætheder. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at alderen på stråtaget er mellem 25 og 40 år. Oplysningerne om tagets restlevetid er i tilstandsrapporten baseret på tabelopslag, og beskrivelsen af restlevetiden er derfor ikke fejlbehæftet. Hertil fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at taget er fra 2000. Uanset om klageren måtte dokumentere, at stråtaget er lagt i år 2000, ændrer dette ikke på, at levetiden for stråtage er mellem 30 og 45 år, jf. besigtigelsesnotatet. Når stråtaget på nuværende tidspunkt fortsat er tæt, har stråtaget fortsat ikke udløbet sin sædvanlige levetid på minimum 30 år.

Det fremgår af rapport af 21/8 2024 fra tækkefirma 1, at "Vi har i forbindelse med at være blevet tilkaldt til en akut vandskade på ovenstående adresse, som vi har udbedret blevet spurgt om at udtale os om stråtaget stand og levetid. ... Vores vurdering er at flere steder på stråtaget på begge sider er der synlige stangjern, som er en klar indikation på stråtaget er helt nedbrudt da slidlaget som normalt udgør 15-17 cm. Er helt væk. Derudover er underlaget som normalt er 12-15 cm. Også nedslidt på den ene side hvor der nogle steder er ned til 8-9 cm. Tykkelse tilbage. Vores vurdering er derfor at den nedslidte side skal skiftes indenfor 12 måneder, der er risiko for flere vandskader og at stråtaget kan blæse ned i flager, da stangjernet ikke holder det stramt mere. Den anden side har måske 1-5 år tilbage, men det mest fornuftige er at lave et helt nyt stråtag og fælde de træer som står for tæt placeret på stråtaget. Vi har til støtte for vore vurdering vedhæftet billeder af stråtaget fra i dag. ... **ADVARSEL** Der syningerne er fremtrædende på mere end 45% af hele tagflade. Skal man være opmærksom på at stråtaget kan skride og får større stormskader der tage ikke sidde korrekt fast mere. Se på billede nedenunder".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2024, at "Stråtag ses med delvis nedslidt stråtag. Huset er opført i 1870 som almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Ved besigtigelsen var der ikke utætheder i taget. Taget ses ved besigtigelsen slidt grundet slid og ælde. Nordsiden ses mere slidt end sydsiden, hvilket normalt er omvendt, dette vurderes skyldes at tagfladerne kan være udført på forskellige tidspunkter. Tagfladen på nordsiden ses nedslidt og trænger til udskiftning, Alderen på nordsiden vurderes at være 30-40 år. Tagfladen mod syd ses slidt i mindre områder og vurderes at være omkring 25-35 år gammel. Taget er tækket inden tækkelaugget er stiftet i 2001, og dermed er der ikke ved tagets udførelse udført en drejebog om lægning af stråtag. Taget er ud fra målinger på stedet udført på 45 graders tag med gradtab på 17-18 cm. Stråene er lange strå på 140-170 cm hvor ventilationen er god. Taget er ikke strammet så hårdt at dette nedsætter ventilationen i rørene. Stråtag er et naturligt produkt og dermed kan kvaliteten godt svinge sammen med holdbarheden på taget. Levetiden på et stråtag der er udført fornuftigt, er 30- 45 år. Alt efter omgivelser og vedligehold af taget. Taget er udført lovligt og almindeligt på udførelsestidspunktet. Der er ikke skader eller følgeskader ved

besigtigelsen, forholdet er anmærket korrekt i TR". Det fremgår, at "Taget fremstår med nedslidning på nordsiden samt område på sydsiden. Ved besigtigelsen ses der på dele af sydsiden slitage der har blotlagt kæppen i flere områder der svarer til ca. 20 m². Resten af sydsiden fremstår pæn og med slidlag på 7-11 cm. Spredt på tagfladen. Tagtykkelsen måles mellem 26 og 30 cm spredt på tagfladen. På nordsiden ses fritliggende kæppe på store dele af tagfladen, dette gør at taget er mere udsat ved storme og kraftig regn. Vurdere at taget er ældre end skrevet i TR grundet taget er udført som det kan forventes. Taget ses lagt pænt og der ses kappilarsugning på 6-8 cm og 4-5 cm ned i slidlaget hvilket er inden for rammen. Alle målinger er foretaget min 1m meter inde på tagfladen". Det fremgår, at "Områder hvor slidlaget er slidt på tagfladen mod syd, ... kan skyldes at der står et træ og skygger hvilket gør at taget ikke tøres ud".

Det fremgår af korrespondancen mellem klageren og tækkefirma 2, at "Jeg har en ejendom i ..., som ganske snart trænger til udskiftning af taget. Mon du har mulighed for at besigtige opgaven og regne en pris ud? ... [Tækkefirma 2:] Jeg har faktisk lavet et tilbud på tækning tilbage i 2021, da ... boet der, vi er kommet der siden 2014, og mønnet samt lavet reparationer af stråtag, så jeg kender stråtaget, ... jeg tænker at lige kigge tilbuddet igennem, også kan jeg sende det til dig ... [Klageren:] Hvornår har du sidst serviceret mit tag? ... [Tækkefirma 2:] Jeg kan se på faktura at det var i foråret 2021, lidt små huller rundt omkring i taget ... Jeg fremsender tilbud i løbet af weekenden ... [Klageren:] Jeg har haft en anden tækkemand på til at lave et hul, da der trængte regn ind ... Han lavede en vurdering af at taget helt skal udskiftes inden for få år ... I tilstandsrapporten stod en restlevetid på 25 år. Så det er en lidt tosset situation at stå i og jeg er i dialog med ejerskifteforsikringen. Uanset udfaldet skal der gøres noget ... Ser frem til at modtage noget fra dig ... [Tækkefirma 2:] Ja det er da helt skørt med 25 år som resttid på taget, jeg gav jo tilbud til ... i 2021, da jeg mente at det snart skulle være på især nordsiden ... Ville gerne vide hvilken Tækkemand som mener at stråtaget har en rest levetid på 25 år ... så ved han noget jeg ikke ved ... Jeg prøver at sende et tilbud til dig".

Det fremgår af policen, at Forsikringen ikke dækker "skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag og utætheder omkring skorstensgennemføring samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten som følge af fugt".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at der derfor ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til udskiftning af stråtaget og udbedring af eventuelle følgeskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med gult hus, at stråtaget flere steder forekommer "med nedslidninger og mindre lagtykkelser, og synlige rundståls indlæg", og at "Tagets restlevetid er væsentligt nedsat og med risiko for utætheder".

Nævnet har også lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten er i overensstemmelse med det konstaterede i rapport af 21/8 2024 og selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2024.

Det kan ikke føre til andet resultat, at det af tilstandsrapporten fremgår, at stråtaget er fra 2000, når det samtidig fremgår af rapportens nr. 1, at tagets restlevetid er væsentlig nedsat. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet har på baggrund af ovenstående ikke fundet anledning til at tage stilling til, om policeforbeholdet er gyldigt.

Det fremgår af § 4 i forbrugerklageloven, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugerens kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugerens". Af lovens § 16, stk. 2, nr. 1 fremgår det, at et "godkendt privat tvistløsningsorgan kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugerens ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende". Det fremgår af § 5, stk. 1, i bekendtgørelse nr.

Ankenævnet for Forsikring

30.

102790

1558 af 6/12 2024 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager, at selskabet "skal oplyse, hvem der er virksomhedens klageansvarlige, og hvor og hvordan man kan rette henvendelse til den klageansvarlige. Oplysningerne skal være let tilgængelige på virksomhedens hjemmeside. Hvis en virksomhed ikke har en hjemmeside, skal oplysninger om virksomhedens klageansvarlige udleveres til kunden på dennes anmodning". Af bestemmelsens stk. 2 fremgår det, at "Virksomheden skal vejlede deres kunder om adgangen til at klage til virksomhedens klageansvarlige, når omstændighederne tilsiger dette".

Nævnet finder, at selskabet burde have vejledt klageren om, at sagen kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring, da selskabet afviste dækning anden gang i mailen af 10/12 2024, jf. forbrugerklagelovens § 4, stk. 2.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til bygge- og forsikringsteknisk bistand. Det forhold, at der ikke er givet korrekt klagevejledning, kan ikke føre til andet resultat.

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.



Peter Thønnings