

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102795:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

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

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker hermed at indgive en indsigelse mod forsikringsselskabets afslag på erstatning vedrørende den anmeldte skade. Jeg mener, at beslutningen om at afslå erstatningen er fejlbehæftet, og jeg anmoder om, at Ankenævnet gennemgår sagen på ny med henblik på en retfærdig afgørelse.

Forsikringsselskabet har påstået, at der mangler dokumentation for skaden, hvilket jeg finder misforstået. Den nødvendige dokumentation, herunder skaderapporter, billeder og besigtigelser, blev fremsendt rettidigt og i henhold til de betingelser, der fremgik af forsikringsaftalen. Vi har ikke fået anmodning om yderligere dokumentation før afslaget, og derfor finder jeg det uforståeligt, at selskabet påpeger manglende dokumentation som årsag til afslaget.

Vi er desuden af den opfattelse, at den anmeldte skade klart falder indenfor forsikringens dækning. Skaden opstod som følge af råd i stråene og under sådanne omstændigheder mener jeg, at forsikringsbetingelserne dækker. Forsikringsaftalen burde derfor have været anvendt til at dække skaden, og jeg kan ikke se, hvorfor denne specifikke skade skulle være undtaget dækning.

Et væsentligt aspekt, jeg ønsker at fremhæve, er dækningen af råd i stråtag under ejerskifteproduktet. Dette produkt er specifikt designet til at sikre, at skjulte eller ukendte skader, der måtte være opstået før købet af en bolig, bliver dækket af forsikringen. Råd i stråtag, som ofte først bliver opdaget under visse klimatiske forhold eller med tiden, er blevet anerkendt som en dækningsberettiget skade under dette produkt, fordi det drejer sig om en skjult mangel, der ikke nødvendigvis er synlig ved købstidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102795

I flere årtier har der været en etableret praksis i forsikringsbranchen, hvor råd i stråtag – på samme måde som råd i træværk eller andre skjulte skader – betragtes som en dækningsberettiget risiko under ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at det er umuligt for køberen at opdage råd i stråtaget ved en normal gennemgang af bygningen før købet. Derfor har det været en almen forståelse, at sådanne skader, der ikke kunne have været forudset ved købet, er dækket af forsikringen.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at vurdere sagen og sikre, at forsikringsselskabet behandler kravene på en korrekt og retfærdig måde. I den oprindelige behandling har jeg oplevet flere uklarheder, som jeg gerne vil have belyst og korrigeret. Jeg er naturligvis villig til at samarbejde med forsikringsselskabet og Ankenævnet for at afklare eventuelle mangler og misforståelser i dokumentationen.

Endelig vil jeg gerne understrege, at bestemmelserne om råd i stråtage og deres behandling i forsikringsdækning gennem ejerskifteproduktet har været en væsentlig del af praksis i forsikringsbranchen i årtier. Det har ofte været anerkendt, at sådanne skader er dækningsberettigede, og jeg mener, at denne præcedens bør være gældende for min sag. Jeg ser frem til, at Ankenævnet gennemgår denne praksis og tager hensyn til den i jeres vurdering af min sag.

Jeg håber, at Ankenævnet vil tage disse punkter i betragtning og træffe en afgørelse, der afspejler en korrekt og retfærdig anvendelse af forsikringsaftalen og gældende praksis.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skaden/taget, som er udviklet af rådsvampe."

Selskabet har den 21/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens stråtag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret utætheder og ejerskifteforsikringen ikke yder garanti for en bestemt levetid.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. maj 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 20. november 2023 anmelder klager, at taget er pilråddent og står til udskiftning. Anmeldelsen fremlægges som **bilag 1**.

Klager sender en ny anmeldelse den 22. november 2023, som opfølgning på den tidligere anmeldelse, hvor klager oplyser, at udskiftning i henhold til mundtligt overslag vil koste 160.000,00 kr. Det mener tækkemanden er nødvendigt for at undgå følgeskader. Klager oplyser desuden at have haft en forventning om, at taget først skulle skiftes i år 2060. Den opfølgende skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 2**.

Den 13. december 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 8. februar 2024 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 23. april 2024 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag 3**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til udskiftning af sommerhusets stråtag.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var forhold ved stråtaget, 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 sommerhus opført i 1830 med bindingsværk og stråtag.

Taget er ifølge oplysningerne i salgsopstillingen skiftet i 2004, og er således på nuværende tidspunkt 20 år gammelt.

Ved DBF's besigtigelse ses specielt nordsiden på taget slidt og med en del mos. Bindertrådene (kæppene) kunne ses, hvilket betyder, at størstedelen af slidlaget er væk. Der var ligeledes nedbrydning i overfladen.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen skyldes husets beliggenhed midt i en skovlysning, hvor der er læ for alle vindretninger. Beliggenheden bevirker, at tagets nordside har vanskeligt ved at tørre ud, da nordsiden (i modsætning til sydsiden) ikke får samme varme fra solen.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at det havde været gunstigt for taget, hvis mosset på tagfladen var blevet fjernet, da det holder på fugten og forhindrer, at taget får luft.

Der er ikke konstateret utætheder, hvorfor taget fortsat opfylder sin funktion som klimaskærm.

Konsulenten har heller ikke konstateret nogen fejl ved udførelsen af taget.

Klager har fremlagt udtalelse fra [tækkemand].

[Tækkemanden] forholder sig også til tagets slid på nuværende tidspunkt, og at sliddet ikke udelukkende er sket i klagers ejertid.

Som DBF's konsulent allerede har beskrevet i besigtigelsesnotatet, er nedbrydning af tagets overflade/slidlag en naturlig konsekvens af det slid, som taget udsættes for pga. husets beliggenhed.

Det sker naturligvis over år, men som DBF's besigtigelseskonsulent også påpeger, er der unægtelig også sket en udvikling i klagers ejertid.

[tækkemand] nævner desuden - af uvisse årsager - en anden navngiven tækkemand, som [tækkemand] oplyser skulle have brugt strå opbevaret forkert eller af dårlig kvalitet, i forbindelse med tækning af taget på en anden ejendom.

Som det bemærkes af DBF's klagebehandler, er der umiddelbart ikke noget der underbygger, at taget på klagers ejendom er lagt af den pågældende tækkemand (se bilag 3). Uanset skal vurderingen tage udgangspunkt i en konkret vurdering af taget på klager sommerhus og ikke en anden tilfældig ejendom.

[tækkemand] vurderer desuden, at taget vil blive utæt inden for de næste par år.

Som besigtigelseskonsulenten har redegjort for, har de ydre forhold dvs. tagfladernes orientering, beplantning og huset beliggenhed, en stor betydning for, hvilken levetid man med rette kan forvente. Når det så er sagt, må det konstateres, at taget fortsat er tæt og opfylder sin funktion nu efter 20 år, hvoraf klager på nuværende tidspunkt har været ejer i 2,5 år.

Det kan ikke afgøres med sikkerhed, hvor lang levetid taget kommer til at have. Den forventede restlevetid kan dog ikke i sig selv være afgørende for dækningsspørgsmålet. Ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for, at taget vil kunne opnå en bestemt levetid.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var forhold ved ejendommens stråtag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens repræsentant har i brev af 31/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende den afvisning af dækning, som forsikringsselskabet har fremsat i relation til vores klients ejerskifteforsikring, skal vi hermed på vegne af klienten tilbagevise selskabets synspunkter og redegøre for, hvorfor afslaget er uberettiget.

Manglende forbehold i tilstandsrapport og police

Det skal først og fremmest påpeges, at hverken tilstandsrapporten eller policen indeholder klausuler, forbehold eller bemærkninger vedrørende stråtagets stand. Dette betyder, at selskabet ved forsikringstegningen ikke anså det for nødvendigt at tage forbehold, hvilket bekræfter, at taget på daværende tidspunkt ikke var anset som værende udtjent eller skadet.

Dokumenteret rådskade og fejlbehæftet vurdering fra selskabet

Vores klient har fremlagt udtalelser fra en fagspecialist (tækkemand), der dokumenterer kraftig forrådnelse i taget, hvilket har resulteret i, at slidlaget er nedbrudt til under kæppene. Dette er et klart tegn på en skadesudvikling, der ikke udelukkende skyldes naturlig aldring, men rådsvamp, hvilket falder ind under de dækningsberettigede skadesårsager iht. forsikringsbetingelserne.

Selskabets henvisning til, at taget skulle have en naturlig levetid på blot 20 år, er faktuel ukorrekt. Stråtage har generelt en forventet levetid på 40-60 år afhængigt af placering og vedligeholdelse.

Taget på ejendommen er dokumenteret lagt i 2010 og ikke 2004, som selskabet fejlagtigt anfører, hvorfor det ikke kan betragtes som værende udtjent. Hertil kommer, at selskabet ikke har godt-

gjort, at klienten burde have haft kendskab til eventuelle fejl eller mangler ved taget ved overtagelsen.

Selskabets fejlagtige fokusering på vedligehold

Selskabets påstand om, at skaden skyldes manglende vedligeholdelse, er direkte vildledende. Det er dokumenteret, at taget er vedligeholdt, men at skaden skyldes rådsvam.p Dette forsøg på at omdefinere skadens årsag uden at forholde sig til den fremlagte dokumentation viser en ensidig og uholdbar vurdering fra selskabets side. Hvis selskabets konsulent havde den nødvendige ekspertise inden for stråtag, ville en korrekt vurdering have konkluderet, at skaden skyldes en forsikringsdækket årsag.

Præcedens fra Ankenævnet for Forsikring

Flere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring underbygger vores krav:

- AK 80465: Forsikringen skal dække rådskafe i stråtag, medmindre selskabet kan dokumentere, at forsikringstager havde eller burde have haft kendskab til fejl ved taget ved overtagelsen. Dette er ikke tilfældet her.
- AK 56127: Fastslår, at ejerskifteforsikringen dækker aktive angreb af svamp, herunder råds-vamp.
- AK 54421: Bekræfter, at barksvamp i stråtag er omfattet af forsikringsdækningen.

Selskabets afvisning er derfor ikke i overensstemmelse med tidligere kendelser, hvilket yderligere understreger det fejlagtige i beslutningen.

Retligt grundlag

Vi henviser desuden til følgende lovgivning:

- Ejerskiftelovens §6, stk. 1: 'Ny ejer kan, når rettigheder efter loven er gjort gældende, kræve dækning for skade, der skyldes begivenheder, der er indtruffet inden ejerskiftet.'
- Forsikringsaftalelovens §17: 'Forsikringsselskabet skal dække ethvert tab, som forsikringstageren lider ved en begivenhed, der er omfattet af forsikringsaftalen.'

Disse bestemmelser underbygger, at selskabet er forpligtet til at dække skaden.

Krav om omgørelse af afslag

Tagets alder og dårlige udførelse er afgørende faktorer for den påviste rådsvampeskade. Trods tagets relative ungdom er det klart, at materialernes kvalitet og udførelsen af arbejdet har været utilstrækkelig. Tagets holdbarhed er blevet væsentligt forkortet som følge af disse mangler, hvilket er uacceptabelt i forhold til branchestandarder.

Forsikringstageren har handlet ansvarligt ved at søge rådgivning og inspektion fra en fagperson angående tagets tilstand. At selskabet påstand om manglende vedligehold således blegner i denne sammenhæng og ikke kan tages til følge, viser blot den manglende objektivitet fra selskabets side.

Det er utvetydigt, at den konstaterede skade skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da den var til stede allerede før forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Forsikringen er netop tegnet for at dække skjulte skader, der ikke blev opdaget ved overtagelsen, men som nu dokumenteres at have været til stede.

Den konstaterede rådsvampeskade er ikke en almindelig slitage, men en alvorlig konstruktions-skade, som burde have været identificeret af den byggesagkyndige. Det er påfaldende, at skaden slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket understøtter, at den har været skjult.

- Rådsvampeskader udgør en forsikringsberettiget skade, da de kompromitterer tagets funktionalitet, byggetekniske værdi, sikkerhed og bæreevne.
- Ejendommens klimaskærm skal være intakt for at beskytte huset. Det nuværende tag blev lagt i 2010, og et stråtag af denne type og alder bør ikke være angrebet af rådsvamp efter så få år – uanset eksterne forhold.

Det er derfor uholdbart og i strid med forsikringsvilkårene at afvise dækning.

Sammenfattende er selskabets afvisning af dækning uholdbar, da:

- Der ikke var forbehold i tilstandsrapport eller police.
- Rådsvamp er en dækningsberettiget skade.
- Dokumentation fra tækkemand viser, at skaden skyldes en dækningsberettiget årsag.
- Selskabets argumenter er i strid med praksis fra Ankenævnet for Forsikring.
- Selskabet har ikke godtgjort, at klienten burde have haft kendskab til skaden ved overtagelse.

Vi skal derfor på vegne af vores klient anmode om, at selskabet omgør sit afslag og dækker udgifterne til udskiftning af stråtaget."

Selskabet har i meddelelse af 26/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået klagers brev af 6. februar 2025, som ikke ses at indeholde nogen nye oplysninger eller dokumentation af påstandene, men derimod er en gentagelse af klagen. De tre kendelser der er henvist til omhandler slet ikke ejerskifteforsikring men derimod husforsikring. Dansk Boligforsikring fastholder således sit svar af 21. januar 2025 i sin helhed."

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

"Sagen om dækning af råd- og svampeskader i stråtage under ejerskifteforsikring har skabt betydelig præcedens gennem tidligere afgørelser i Ankenævnet for Forsikring. Det er derfor både misvisende og juridisk uholdbart, når forsikringsselskabet hævder, at den aktuelle skade ikke er dækningsberettiget. Afgørelserne AK 101335 og AK 70484 har entydigt fastslået, at omfattende råd- og svampeskader, der reducerer et stråtags levetid betydeligt, skal dækkes.

I denne redegørelse vil det blive påvist, at de pågældende kendelser utvetydigt understøtter dækning i nærværende sag, og at forsikringsselskabet derfor må revurdere deres afvisning af kravet.

Præcedens for dækning: Afgørelsernes betydning

Kendelse AK 101335 fastslog, at stråtaget på en ejendom, som var fuldstændigt råddent og uden mulighed for reparation, skulle dækkes af ejerskifteforsikringen. Ankenævnet lagde vægt på, at tagets forventede levetid var reduceret markant, og at skaderne ikke kunne tilskrives almindeligt

slid eller manglende vedligehold. Det fremgik klart af nævnets argumentation, at en betydelig nedsat levetid på grund af råd og svamp utvivlsomt udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På samme vis konkluderede kendelse AK 70484, at et stråtag, der var tækket for tyndt og dermed udsat for hurtigere nedbrydning, også skulle dækkes. Her blev der lagt vægt på, at tagets faktiske tilstand ved overtagelsen var væsentligt ringere end forventet, hvilket medførte en betydelig nedsat levetid.

Disse afgørelser understøtter direkte, at råd- og svampeskader på stråtage, der nedsætter levetiden markant, er dækningsberettigede.

Forsikringsselskabets fejlagtige afvisning

Det er derfor ikke korrekt, når forsikringsselskabet i nærværende sag hævder, at der ikke foreligger en skade. Det faktuelle grundlag viser, at stråtaget har en nævneværdigt nedsat levetid på grund af råd og svamp – præcis som i de tidligere nævnte kendelser.

Desuden viser de tekniske vurderinger, at taget i sin helhed er så beskadiget, at en delvis reparation ikke er mulig. Denne vurdering kan ikke blot afskrives som almindeligt slid eller aldersbetinget forringelse. Når taget allerede ved overtagelsen var så nedbrudt, at tækketæppe var synlige, og der konstateredes omfattende opfugtning i stråtaget, må det lægges til grund, at skaden har været til stede på overtagelsestidspunktet – præcis som nævnet konkluderede i AK 101335.

Mangelfuld tilstandsrapport som fejlkilde

Tilstandsrapporten i den aktuelle sag synes at være udarbejdet af en person, der ikke har haft tilstrækkelig ekspertise i vurdering af stråtage. Det er utænkeligt, at et stråtags dæktag kan nedslides fuldstændigt på blot 15 måneder uden ekstreme ydre påvirkninger. Dette understøttes af tækkemandens vurdering, som klart konkluderer, at skaden har været til stede ved overtagelsen.

Tækkemandssagport [Bilag D]:

* 'Efter besigtigelse af taget på Deres ejendom ... ,kan der konstateres følgende:

Tagsiden mod nord har **kraftig forrådnelse** og mos vækst, **dette har medført af taget er slidt ned til under kæp (slidlag)** tagsiden mod syd er også slidt og man ser kæppen tydeligt gennem tagfladen også kraftig slidt, **der er ingen slidlag tilbage.**

Taget kan formentlig holde vandet ude et par år endnu, men siden mod nord er **næsten rådnet igennem** over hoveddør.

Disse skader **kan ikke** været opstået i løbet af et år og må have været sådan da ejendommen blev handlet.

...'

Det er derfor kritisabelt, at selskabet baserer deres afvisning på en åbenlyst mangelfuld tilstandsrapport frem for at forholde sig til de faktiske forhold og tekniske vurderinger, der er fremlagt. Dette står i skarp kontrast til nævnets praksis, som netop vægter tekniske vurderinger højt.

Det skal yderligere bemærkes, at forsikringsselskabet tidligere har tabt sager om netop råd- og svampeskader i stråtage med den begrundelse, at disse skader udgjorde dækningsberettigede

bygningsskader på grund af den markant nedsatte levetid. Denne linje blev fastlagt i flere afgørelser og kan derfor ikke uden videre ignoreres.

Forsikringsselskabet bør derfor anerkende, at den foreliggende sag falder direkte ind under de tidligere afgørelser. Det er således i strid med både præcedens og god forsikringsskik at afvise dækning med den begrundelse, at der ikke foreligger en skade.

Konklusion: Selskabets pligt til at dække skaden

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at forsikringsselskabet er forpligtet til at dække skaden. De fremsendte kendelser har fastslået, at betydeligt nedsat levetid på grund af råd og svamp i stråtage er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Forsikringsselskabets afvisning strider mod både nævnets praksis og de tekniske vurderinger, der utvetydigt dokumenterer skadens omfang og årsag.

Forsikringsselskabet bør derfor straks revurdere deres standpunkt og anerkende dækning i overensstemmelse med præcedens og gældende praksis. Dette vil ikke blot være juridisk korrekt, men også i overensstemmelse med almindelige principper om god forsikringsskik.

Vi har hermed fremlagt alle relevante oplysninger, dokumentation og argumentation i sagen vedrørende råds-kaden i stråtaget samt de faktuelle forhold, der understøtter vores påstand om, at sagen er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne.

På baggrund af de fremlagte kendelser, herunder AK 101335, AK 80465, AK 70484, AK 56127 og AK 54421, samt vores dokumentation af skadernes omfang og årsag, mener vi, at sagen er tilstrækkeligt belyst. Vi vurderer ikke, at der er yderligere oplysninger, som vi kan bidrage med på nuværende tidspunkt."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 20/11 2023 fremgår bl.a.:

"Taget er ifølge tækkemanden pilråddent, Det er ikke kun i pletter, men hele taget der står til udskiftning."

Af skadesanmeldelse af 22/11 2023 fremgår bl.a.:

"Som opfølgning på anmeldt tagskade på [adresse] vil jeg informere om at jeg har fået mundtlig overslag på 160000,00Kr for udskiftning af tag. Ifølge tagdækkeren var det presserende at få skiftet taget for ikke at få følgeskader. Ifølge tilstandsrapport er taget skiftet i 2010, med en forventet udskiftning i 2060. Det må derfor været dækket af ejerskifteforsikring."

Af udtalelse af 8/5 2024 fra tækkemand fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af taget på Deres ejendom ... ,kan der konstateres følgende:

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102795

Tagsiden mod nord har kraftig forrådnelse og mos vækst, dette har medført af taget er slidt ned til under kæp (slidlag) tagsiden mod syd er også slidt og man ser kæppen tydeligt gennem tagfladen også kraftig slidt, der er ingen slidlag tilbage ...

Taget kan formentlig holde vandet ude et par år endnu, men siden mod nord er næsten rådnet igennem over hoveddør.

Disse skader kan ikke været opstået i løbet af et år og må have været sådan da ejendommen blev handlet."

Af besigtigelsesnotat af 13/12 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Den ene side af bygningens stråtag er nedbrudt, og bindertrådene er blotlagt. Den anden side er der ca. 50mm slidlag over bindertrådene. Den nedbrudte side er nordsiden. På sydsiden er der ca. 50mm slidlag tilbage. Forsikringstager oplyser at der er ingen vandindtrængning.

...

Årsagen til skaden er at den nordvendte side af taget har ugunstige klimaforudsætninger, hvilket medfører en reduceret levetid. Den forventelige levetid for et stråtag er ca. 30 år under de rette forudsætninger. De rette forudsætninger indebærer en løbende vedligeholdelse, hvor mos og andre begroinger fjernes, så fugt ikke holdes i stråene, og at der ikke kastes skygger over taget. Dette gør sig især gældende for tagets nordside.

Da sommerhuset er placeret i en skovlysning, er de overstående problemstillinger afsindigt vigtige.

Ved besigtigelsen blev der observeret mos vækst på nordsiden. Bygningen er opført anno 1830, og følger generelt datidens sædvanlige byggemetode. Det oplyses af salgsoptstillingen at stråtaget er fra 2004, hvilket vurderes at være korrekt. Dette vil give taget en alder på ca. 20 år, og under de observerede forudsætninger vil give den opbrugte levetid på nordsiden. Skaden var til stede ved overtagelsen. Da der er gået ca. 1,5 år fra overtagelsen er der unægtelig sket en udvikling fra overtagelsesdagen.

...

Tilstandsrapport:

Ingen relevante anmærkninger"

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.

...

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.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102795

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 stråtaget.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1830 med stråtag. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2022 og anmeldte den 20/11 2023, at taget var råddent. Selskabet besigtigede ejendommen den 13/12 2023. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved stråtaget, som udgjorde en skade eller gav nærliggende risiko herfor. Nævnet lægger på baggrund af skadesanmeldelsen til grund, at klageren ønsker udskiftning af taget.

Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er tækket i 2010, og at stråtag har en forventet levetid på 40-60 år. Klageren har anført, at skaden ikke skyldes manglende vedligeholdelse, men rådsvamp. Klageren har anført, at levetiden på taget er nedsat nævneværdigt. Et stråtag fra 2010 bør ikke være angrebet af rådsvamp efter så få år – uanset eksterne forhold. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, der derfor er klart forkert.

Selskabet har anført, at taget ifølge salgsopstillingen er fra 2004 og derfor 20 år gammelt. Selskabet har anført, at årsagen til manglende slidlag på tagets nordside skyldes husets beliggenhed midt i en skovlysning, hvor der er læ for alle vindretninger. Tagets nordside har vanskeligt ved at tørre ud, da nordsiden (i modsætning til sydsiden) ikke får samme varme fra solen. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret vandindtrængning, hvorfor taget opretholder sin

funktion som klimaskærm. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten ikke har konstateret fejl ved udførelsen af taget.

Det fremgår af udtalelse af 8/5 2024 fra tækkemand, at "Tagsiden mod nord har kraftig forrådnelse og mos vækst, dette har medført af taget er slidt ned til under kæp (slidlag) tagsiden mod syd er også slidt og man ser kæppen tydeligt gennem tagfladen også kraftig slidt, der er ingen slidlag tilbage, dette er set på flere af [navns] tage bl.a. i [anden ejendom] og som skyldes enten forkert opbevaring af tagrørene eller dårlige polske tagrør der rådner hurtigere end normalt. Taget kan formentlig holde vandet ude et par år endnu, men siden mod nord er næsten rådnet igennem over hoveddør. Disse skader kan ikke været opstået i løbet af et år og må have været sådan da ejendommen blev handlet".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 13/12 2023, at "den ene side af bygningens stråtag er nedbrudt, og bindertrådene er blotlagt. Den anden side er der ca. 50mm slidlag over bindertrådene. Den nedbrudte side er nordsiden. På sydsiden er der ca. 50mm slidlag tilbage. Forsikringstager oplyser at der er ingen vandindtrængning ... Årsagen til skaden er at den nordvendte side af taget har ugunstige klimaforudsætninger, hvilket medfører en reduceret levetid. Den forventede levetid for et stråtag er ca. 30 år under de rette forudsætninger. De rette forudsætninger indebærer en løbende vedligeholdelse, hvor mos og andre begroinger fjernes, så fugt ikke holdes i stråene, og at der ikke kastes skygger over taget. Dette gør sig især gældende for tagets nordside. Da sommerhuset er placeret i en skovlysning, er de overstående problemstillinger afsindigt vigtige. Ved besigtigelsen blev der observeret mos vækst på nordsiden. Bygningen er opført anno 1830, og følger generelt datidens sædvanlige byggemetode. Det oplyses af salgsopstillingen at stråtaget er fra 2004, hvilket vurderes at være korrekt. Dette vil give taget en alder på ca. 20 år, og under de observerede forudsætninger vil give den opbrugte levetid på nordsiden. Skaden var til stede ved overtagelsen. Da der er gået ca. 1,5 år fra overtagelsen er der unægtelig sket en udvikling fra overtagelsesdagen".

På fotografier ses stråtaget vådt, råddent og nedslidt til bindertråde.

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, 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.

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at årsagen til den hurtige nedslidning af tagets nordside i det væsentlige kan henføres til eksterne forhold, idet ejendommen er beliggende i ugunstigt klima i en skovlysning, hvor læ og skygge kan nedsætte tagets tørretid og medføre mosvækst og anden organisk bevoksning på stråtaget. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets konsulent konstaterede mos på tagets nordside, og at det primært er tagets nordlige side ind mod skoven, der er nedbrudt til under slidlaget.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ifølge selskabet er oplyst i salgsopstillingen, at taget er tækket i 2004. Nævnet bemærker, at klagerens henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at det er tækket i 2010, ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at taget tækket senere end 2004.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

102795

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ikke er konstateret vandindtrængning, at skaden er anmeldt 1,5 år efter overtagelsestidspunktet, at der ikke er godtgjort væsentlige fejl ved stråtaget, og at ejerskifteforsikringen undtager skader, der skyldes udløb af materialets sædvanlige levetid.

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