

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103319:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 26/3 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Påstand:

ETU Forsikring A/S skal tilpligtes at betale et nyt stråtag i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser, samt dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Sagen:

Klagerne overtog ovennævnte ejendommen på ... i marts måned 2021. Der er tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet fra d. 13. marts 2021 med en standarddækning på 5 år.

Forud for købet var der udarbejdet en tilstandsrapport gældende fra d. 5. december 2020.

Det er klagerens opfattelse, at der er dækningsberettigede skader på boligens stråtag. Stråtaget er helt opfugtet, svampenedbrudt og både selskabet og klagerne er enige om, at den tekniske levetid er udløbet, hvilket betyder at stråtagets funktion er svigtet.

Når stråtaget er så vådt, som det fremgår med fotodokumentation i notat af d. 28. marts 2024, så er bygningsdelenes isolerende funktion ikke til stede. Når en bygningdels funktion er svigtet, skal dette noteres som et rødt hus i tilstandsrapporten, idet der er tale om en kritisk skade.

Stråtages isolerende funktion er beregnet af Teknologisk Institut og beskrevet i Almen Teknisk Fælleseje som SBI 273 Tage og Veludført Stråtag. Det er alment kendt viden, som den byggesagkyndige skal forholde sig til.

Tilstandsrapporten er udfærdiget uden bemærkninger til stråtaget. Det betyder at den byggesagkyndige har vurderet stråtaget som værende fejlfrit ift. tilsvarende intakte stråtage i samme alder (16 år). Imidlertid er stråtagets isolerende funktion svigtet, og stråtaget har kritiske skader, som skulle have været noteret med et rødt hus i tilstandsrapporten.

Stråtaget er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket er meddækket jf. selskabets forsikringsbetingelser pkt. 4.1. Samtidig er skadesbegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 opfyldt på flere punkter.

1. Stråtaget er så opfugtet at den isolerende funktion er svigtet, hvilket er en kritisk skade.
2. Stråtaget var kun 16 år gammelt, da tilstandsrapporten blev udfærdiget. Allerede da, var der ikke mere intakt slidlag på store dele af tagfladerne. Slidlaget er helt svampenedbrudt og ses som våd kompost.
3. Ejendommens værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat, i forhold til en tilsvarende ejendom med et intakt stråtag i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.
4. Begrebet 'nærliggende risiko for skader' er indtruffet, idet skraldtækningen har udtjent sin tekniske levetid. Det næsten nye stråtag har gentagne gange været utæt, siden overtagelsen.
5. Når en klimaskærm ikke kan tørre op efter nedbør, så er funktionen svigtet, og det er medforsikret.
6. Også ifølge selskabet har stråtaget 'udtjent sin tekniske levetid'.

Om tilstandsrapporter skriver Sikkerhedsstyrelsen:

'Formålet med bygningsgennemgangen er at få afklaret tilstanden af den pågældende bygning sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder. Ved gennemgangen skal den bygningssagkyndige således i tilstandsrapporten notere skader eller tegn på skader, herunder forhold som giver en nærliggende risiko for skader' (Kilde: BEK nr. 1587 af 10/11/2020).

Dette formål er på ingen måde indfriet i denne sag, idet tilstanden på stråtagene er væsentligt forringet sammenlignet med tilsvarende stråtage i samme alder, her 16 år. Ingen kan vurdere et stråtags tilstand, uden at mærke og røre ved taget, eller fugtmåle stråtaget i dybden. Det er en alvorlig fejl, hvis den byggesagkyndige tror, at han kan vurdere et stråtag blot ved at kigge op det, uden at røre ved det. Den byggesagkyndige bør medbringe både stige og fugtmåler, således at stråtaget kan vurderes udførligt og korrekt.

Hvis Ankenævnet skulle komme frem til, at det kræver specialviden, at opdage de pågældende fejl, så skulle stråtagene have være noteret med et? jf. 'Håndbog for bygningssagkyndige september 2020'. Her står der:

'?: Mulige skader

Vurderingen 'Mulige skader' beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade, en ubetydelig, lille skade eller slet ikke nogen skade. Derfor bør skadens art, omfang og konsekvenser altid undersøges nærmere. Der vil i alle tilfælde være tale om forhold, som kræver særlig specialviden'.

Det pågældende stråtag er klart forkert beskrevet, idet taget er vurderet som fejlfrit sammenlignet med tilsvarende bygninger i samme alder. Dette på trods af, at stråtaget er helt opfugtet og hele slidlaget er komposteret og muldagtig. Stråtagets tekniske levetid er udtjent, hvilket der er enighed om.

En anden væsentlig fejl ved dette stråtag, er at det er skraldtækket i 2004. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten og er som sådan heller ikke umiddelbart synligt. Derfor betragter klagerne det som en skjult fejl, at stråtaget er udført som en skraldtækning.

I tilstandsrapporten fremgår det meget klart, at stråtaget er lagt i 2004. Klagerne har derfor en berettiget forventning om, at stråtaget var udført efter tækkevejledningen fra 1998. Og ligeledes, at stråtagets værdi, brugbarhed og restlevetid var det samme som et tilsvarende stråtag i samme alder (16 år) og almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der ikke ses nogen bemærkninger til stråtaget i tilstandsrapporten.

Nu her ca. 3 år senere viser det sig, at stråtaget har været behæftet med så alvorlige fejl og mangler at stråtagets tekniske levetid for længst er ophørt. At stråtagets tekniske levetid er ophørt, er der således enighed om mellem klagerne og selskabet. I den byggetekniske rapport udarbejdet af selskabets taksator ..., fremgår det meget klart i pkt. 5

- 'Ejendommens skraldtækning har udtjent sin tekniske levetid'.

Selskabets klageansvarlige, advokat ... prøver i sine seneste kommentarer at gøre gældende, at den pågældende skraldtækning er en form for løbende vedligeholdelse, og det oprindelige stråtag fra 1978 derfor er 46 år gammelt, da skaden anmeldes. Dette må betegnes som det rene vrøvl, idet det tydeligt fremgår af tilstandsrapporten, at stråtaget er lagt i 2004. Den byggesagkyndige har ligeledes anvendt en levetidstabel fra Statens Byggeforskningsinstitut som viser, at et nyt og veludført stråtag holder i 50 år. Det skal klagerne kunne forvente med et stråtag, der er lagt i 2004.

Den klageansvarlige skriver ligeledes, at sælger måske skulle have oplyst, at stråtaget blev skraldtækket i 2004, og måske derfor er ansvarlig for forholdet, ved ikke at have indfriet sin oplysningspligt. Dette er meget muligt, men det er ikke købernes ansvar. Tværtimod har selskabet mulighed for regres overfor sælger jf. betingelsernes pkt. 7. Selskabet skal dække fejl og mangler ved stråtaget, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

En køber skal kunne have tillid til en tilstandsrapport. Omvendt, hvis en bygningsdel er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og skadesbegrebet er indfriet, som i denne sag, så skal selskabet dække udbedringsomkostningerne jf. betingelsernes pkt. 4.1. Til gengæld har selskabet ret til at gøre regres overfor både den byggesagkyndige og sælger, men dette vedkommer ikke køber.

Den tilstandsrapport der er lagt til grund for handelen i 2021, er på ingen måde retvisende. Den viser et billede af et stråtag som er 16 år gammelt og fejlfrit, ift. et tilsvarende intakt stråtag i samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand. Men sandheden er, at stråtagets tekniske levetid er udløbet. Dette bekræftes af både selskabets taksator og selskabets klageansvarlige. Når den tekniske levetid er udløbet betyder det, at bygningsdelen ikke længere opfylder et væsentligt funktionskrav. Når en bygningdels funktion er svigtet, er der tale om en kritisk skade, der skulle have været noteret med rødt hus i tilstandsrapporten.

Selskabets klageansvarlige fremhæver forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5, 4.6 og 4.7, som en del af begrundelserne for ikke at dække de anmeldte skader.

Pkt. 4.5 'Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, med mindre der som følge af forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede jf. pkt. 3.1'

Pkt. 4.6 'Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid'

Pkt. 4.7 'Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag'.

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

- Der er dokumenteret nærliggende risiko for skade, idet tagets tekniske levetid er udløbet.
- Stråtaget er opgivet til at være 14 år gammelt, hvorfor det mangler ca. 72 % af sin forventede levetid. Der er derfor på ingen måde tale om udløb af sædvanlig levetid.
- Klagerne har aldrig klaget over forkert opgivet restlevetid. Der er klaget over, at det næsten nye stråtag ikke længere opfylder et væsentligt funktionskrav.

Til gengæld undlader den klageansvarlige at nævne forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1

- Forhold der nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er netop det, som der er klaget over. Stråtaget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og skadesbegrebet er dokumenteret.

Udgifter til teknisk bistand:

[Klagerens sagkyndige] har bidraget med teknisk viden til notat, møde med taksator og teknisk viden ved gennemgang og besvarelser på selskabets mail. Samlede omkostninger kr. 15.500,00 exkl. moms."

Selskabet har den 12/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1978 som bindingsværkshus med stråtag.

Klager har købt en 5-årige ejerskifteforsikring med en basis dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 13. marts 2021.

Police er fremlagt af klager. Betingelserne fremlægges som bilag A.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 04. april 2024, at taget er beskadiget.

Selskabet modtager sammen med anmeldelsen notat af 28. marts 2024 udfærdiget af [klagerens sagkyndige], hvoraf fremgår:

'Stråtaget er ikke tækket efter gældende normer. Stråtaget er udført som en skraltækning i 2004. Det var noget man gjorde i gamle dage da stråtaget var et fattigmandstag. Dvs. tilbage i 70erne og før. Ved skraltækning er der tækket udenpå det eksisterende stråtag. Dette er en halv løsning, som var billig. Derfor hed det også et fattigmandstag i gamle dage.'

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 år efter overtagelsen.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Notat af 28. marts 2024 udfærdiget af [klagerens sagkyndige] er fremlagt af klager.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ..., som er fremlagt af klager.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger omkring tag:

...

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

...

og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r).

Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udskiftning af stråtag samt omkostninger til sagkyndig bistand.

I forhold til udskiftning af stråtag gør selskabet gældende, at der ikke foreligger dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I forhold til dækning af omkostninger til sagkyndig/teknisk bistand gør selskabet gældende, at forsikringsdækning forudsætter dækningsberettigende skade samt at den sagkyndige/tekniske bistand er efter forudgående aftale med selskabet jfr. punkt 3.3.3 i betingelserne.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen modtager den 04. april 2024 skadeanmeldelse fra klager bilagt notat/rapport af 28. marts 2024 fra [klagerens sagkyndige].

Ejerskifteforsikringen afviser den 18. juni 2024, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved stråtaget der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Der henvises til det anførte i afgørelsen af 18. juni 2024, idet der dog her fremhæves,

- at stråtaget på overtagelsestidspunktet er tæt, og at taget 3 år efter overtagelsestidspunktet svarende til anmeldelsestidspunktet stadig er tæt.
- at en skraldtækning ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, selvom tækningen ikke lever op til tækkevejledningen eller ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
- at stråtaget ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten herunder angivelse af stråtagets statistiske levetid, idet denne er baseret på et tabelopslag, således kan tagets reelle levetid varige meget i forhold hertil. Der henvises i øvrigt til dækningsundtagelsen i punkt 4.7 i betingelserne.

- at udløb af levetid udgør en dækningsundtagelse jfr. punkt 4.6 i betingelserne, mens slid og manglende vedligeholdelse udgør en dækningsundtagelse jfr. punkt 4.5 i betingelserne.

Ejerskifteforsikringens afgørelse af 18. juni 2024 er fremlagt af klager.

Klagers rådgiver ... gør på vegne af klager den 30. juni 2024 indsigelse i forhold til afvisningen, idet rådgiveren ikke er enig i taksatorens vurdering, og anfører bl.a. at taksator ikke har besigtiget forholdet forud for afgørelsen. I forbindelse med indsigelsen af 30. juni 2024 anmoder rådgiveren om at selskabet tager stilling til dækning af sagkyndig/teknisk bistand efter punkt 3.3.3. i betingelserne.

Indsigelsen af 30. juni 2024 er fremlagt af klager.

Ejerskifteforsikring genoptager sagen med henblik på at besigtige det anmeldte forhold. Taksatoren besigtiger forholdet den 21. august 2024 og af taksatorrapporten fremgår, at afgørelsen af 18. juni 2024 fastholdes.

Taksatorrapporten bliver af uforklarlige grunde ikke sendt til klager og dennes rådgiver, hvorfor der på ny rettes henvendelse til klageansvarlige.

Klageansvarlige besvarer henvendelsen den 17. marts 2025 og medsender i den forbindelse taksatorrapporten af 21. august 2024. Klageansvarlige vurderer at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade, og anfører:

'Det forhold, at stråtaget er udført som en skraldtækning (også kaldet fattigmandstag) udgør ikke en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring. Ved besigtigelsen den 21. august 2024 er der ikke konstateret utætheder eller tegn på skade efter utætheder, hvorfor der på overtagelsestidspunktet den 13. marts 2021 ikke har været forhold ved taget som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at sælger vælger en skraldtækning med en kortere levetid end sædvanlig nytækning udgør ikke en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring, bl.a. fordi ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke kan anses for opfyldt. Jeg mener, at forholdet kan sammenlignes med, at asbestfrie eternittag har en kortere levetid end ellers, hvilket Ankenævnet i flere kendelser ikke har anset som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jfr. f.eks. kendelse 74101 og 81536

I øvrigt er fejlangivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke dækket af forsikringen jfr. punkt 4.7 i betingelserne.

Skraldtækningen er foretaget i sælgers ejertid – og på dette tidspunkt er det oprindelige stråtag ca. 26 år gammelt. Sælger skal i forbindelse med handlen loyalte oplyse om forhold, han er bekendt med. Sælger burde (muligvis) loyalte have oplyst, at tækningen i 2004 er en skraldtækning, men dette udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen – dog kan det ikke udelukkes, at sælger kan være erstatningsansvarlig direkte overfor jer ved at have fortiet denne oplysning.

Et stråtag er mere vedligeholdelseskrævende end andre tagbelægninger. Skraldtækning anses for at være vedligeholdelse af det oprindelige stråtag fra 1978. Vedligeholdelse er af afgørende

betydning for tagets levetid og holdbarhed, f.eks. vil mos og alger forårsage råd og nedbrydning af stråene. Af tilstandsrapporten fremgår, at kanalen fra rumaftrækket ikke er ført til det fri, hvilket vurderes at kan have forårsaget råd og nedbrydning.

På baggrund af det anførte og vedhæftet besigtigelsesrapport er det min vurdering, at der på overtagelsestidspunktet den 13. marts 2021 ikke har været forhold ved taget som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt, idet der ved besigtigelsen den 22. august 2024 ikke er konstateret utætheder eller tegn på skader efter utætheder.

Stråtagets levetid vurderes at være udløbet, idet det eksisterende oprindelige stråtag fra 1978 ved skadeanmeldelsen i 2024 er 46 år gammelt, mens skaltækningen fra 2004 har kortere levetid end nytækning, som ved skadeanmeldelsen i 2024 er 26 år gammelt.'

Taksatorrapporten af 21. august 2024 og klagesvar af 17. marts 2025 er fremlagt af klager.

Konklusion

Efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Klager har ikke løftet denne bevisbyrde, idet stråtaget er tæt på overtagelsestidspunktet og stadig tæt på anmeldelsestidspunktet (3 år efter overtagelsestidspunktet) samt på besigtigelsestidspunktet den 21. august 2024 (3½ år efter overtagelsestidspunktet), idet samtidig bemærkes, at taksator ved besigtigelsen ikke kunne konstatere utætheder eller tegn på skade efter utætheder, hvorfor der på overtagelsestidspunktet den 13. marts 2021 ikke har været forhold ved taget som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der henvises i øvrigt til de trufne afgørelser.

Opfordring

Klager opfordres til at rette krav mod den bygningssagkyndige, herunder indgive klage til Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige, hvis klager mener, at den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten har begået fejl og mangler.

Hvis den beskikkede bygningssagkyndige har begået fejl og mangler i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, er denne erstatningsansvarlige – uanset om disse fejl og mangler udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet bedømmelsesgrundlaget er forskelligt.

Selskabet er indstillet på, at nærværende sag sættes i bero, mens sagen behandles af Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets bemærkninger til klagen ses som en blandet sammensætning af afsnit, der er taget ud af tidligere skrivelser. Der er derfor ikke fremkommet nye synspunkter eller bemærkning i selskabets seneste skrivelse.

Bortset fra et sted hvor selskabets klageansvarlige advokat ... skriver at, 'Den bekikkede byggesagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger omkring tag:' Her fremhæver den klageansvarlige således et fortrykt opmærksomhedspunkt fra tilstandsrapportens side 6, Stråtage. Samt ligeledes et fortrykt afsnit fra tilstandsrapportens side 8, vedrørende 'Tagets restlevetid'.

Hertil skal jeg bare bemærke, at det ikke er anmærkninger fra den byggesagkyndige, men udelukkende fortrykte oplysninger, der ses i enhver tilstandsrapport.

Tilstandsrapportens side 8 viser en graf med stråtagets restlevetid. Her gøres det gældende, at den byggesagkyndige har skrevet, at stråtaget er lagt i 2004. Det er vigtigt at bemærke, at stråtaget er vurderet nylagt i 2004 og ikke som påstået af selskabet repareret i form af en skraldtækning i 2004.

For at den byggesagkyndige kan bruge levetidstabellen som den er vist i grafen, har forudsætningen netop været at stråtaget er nylagt i 2004.

Ellers vil jeg bare gentage, at stråtaget er helt udtjent og færdigt. Det er der fuld enighed om med selskabet, idet selskabets taksator ... i sin byggetekniske rapport med besigtigelsesdato 21.08.2024 i pkt. 5 skriver 'Ejendommens skraldtækning har udtjent sin tekniske levetid'.

Når et stråtag ikke længere har en teknisk levetid er alle funktioner svigtet og taget er utæt og færdigt.

I 'Veludført Stråtag' er 'teknisk levetid' beskrevet og ses her.

TEKNISK LEVETID

Et stråtag ændrer udseende over tid. Den gyldne farve rørene har, når det bliver lagt, ændrer sig hurtigt til gråbrunt. Det er ikke en fejl ved tagrørene men en naturlig proces.

Fra rørene bliver høstet, og til de ikke længere er egnede som tagdækning, sker der en langsom nedbrydning. Men hvor går grænsen? Hvornår er stråtaget så nedbrudt, at det ikke længere kan holde tæt? Det er vigtigt at skelne mellem, hvornår et tag måske ikke længere ser så pænt ud, til det rent faktisk har opbrugt sin levetid. Så længe taget er tæt, opretholder det fortsat sin primære funktion, og har fortsat en teknisk levetid tilbage.

ETU-forsikring har selv beskrevet stråtaget som værende uden mere teknisk levetid. Dette skal sammenholdes med den i sagen udførte tilstandsrapport, som klart beskriver stråtaget som værende fejlfrit, ift. et tilsvarende stråtag af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Med ovennævnte, mener klagerne hermed, at bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade er løftet."

Selskabet har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Oplysning i tilstandsrapporten

Klagers håndværker/repræsentant anfører, **at stråtaget er vurderet** (af den bygningsagkyndige) **nylagt i 2004**. (min tilføjelse)

Af tilstandsrapporten fremgår, at taget er lagt i 2004 – og denne oplysning kan kun komme fra sælger.

I 2004 får sælger lagt nyt stråtag i form af en skraldtækning, hvorfor oplysningen som sådan er korrekt. Den bygningsagkyndige bliver formentlig ikke bekendt med at det er tale om en skraldtækning i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor tagets restlevetid fejlangives i tilstandsrapporten.

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand,

- at tidspunktet for lægning af stråtaget ikke er korrekt og som følge heraf, at tagets restlevetid bliver fejlagtigt angivet i tilstandsrapporten.
- at taget består af andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket for nærværende vil sige en skraldtækning i stedet for nytækning.

Skraldtækning – reparation eller vedligeholdelse

Klagers håndværker/repræsentant anfører, at *selskabet påstår at stråtaget er repareret i form af en skraldtækning i 2004*. Dette er ikke korrekt, idet skraldtækningen efter selskabets opfattelse er at anse for at være vedligeholdelse jfr. nedenstående uddrag fra tidligere.

Et stråtag er mere vedligeholdelseskrævende end andre tagbelægninger. Skraldtækning anses for at være vedligeholdelse af det oprindelige stråtag fra 1978. Vedligeholdelse er af afgørende betydning for tagets levetid og holdbarhed, f.eks. vil mos og alger forårsage råd og nedbrydning af stråene. Af tilstandsrapporten fremgår, at kanalen fra rumaftrækket ikke er ført til det fri, hvilket vurderes at kan have forårsaget råd og nedbrydning.

Skraldtækning – levetid

Klagers håndværker/repræsentant henviser til 'Veludført Stråtag' herunder indsat uddrag 'Teknisk levetid', hvoraf fremgår:

Så længe taget er tæt, opretholder det fortsat sin primære funktion og har fortsat en teknisk levetid.

Selskabet bemærker, at taksator ved besigtigelsen den 21. august 2024 ikke kan konstatere utætheder i tagdækningen, hvorfor taget i sin helhed opfylder sin funktion – og i henhold til ovenstående uddrag har taget fortsat en teknisk levetid.

Forsikringens skadesdefinition er derfor ikke opfyldt – uanset om skraldtækning måtte have udgjort sin tekniske levetid.

Klagers håndværker/rådgiver anfører, at tilstandsrapporten klart beskriver stråtaget som værende fejlfrit ift et tilsvarende stråtag af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. For god orden skyld bemærkes, at tilstandsrapporten ikke beskriver stråtaget som fejlfrit, men den bygningsagkyndige har ved den visuelle besigtigelse ikke konstateret skade på stråtaget.

Taget adskiller sig ikke væsentligt fra andre stråtag fra 1978 med en skralddækning fra 2004, og forholdet nedsætter ikke bygningens byggetekniske værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand.

Skralddækning har en begrænset levetid i forhold til nytækning. Ankenævnet har i kendelse 77096 ikke fundet at det udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at et asbestfri eternittag havde en forholdsvis begrænset levetid i forhold til tilsvarende ældre asbestholdige eternittage.

...

Det samme gør sig gældende i kendelse 84120

...

På baggrund af ovenstående kendelser må konklusionen være, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at et skralddækket stråtag har en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende nytækket stråtag.

Sammenfattende

Det fastholdes, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget som opfylder ejerskifteforsikringens skadesdefinition.

Stråtaget er tæt på overtagelsestidspunktet den 13. marts 2021 og stadig tæt på anmeldelsestidspunktet den 04. april 2024 (3 år efter overtagelsestidspunktet) samt på besigtigelsestidspunktet den 21. august 2024 (3½ år efter overtagelsestidspunktet)."

Klagerens repræsentant har i brev af 16/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"En tilstandsrapport skal, når den udarbejdes, give et retvisende billede af husets faktiske tilstand, herunder stråtagets tilstand. Hele side 8 i tilstandsrapporten handler om tagets restlevetid. På side 8 fremgår helt tydeligt, at stråtaget er lagt i 2004, og ligeså tydeligt at den byggesagkyndige har forudsat at taget er nylagt i 2004, idet det er vist at taget forventes udskiftet i 2054. For at anvende levetidstabellen fra Sikkerhedsstyrelsen, har den byggesagkyndige derfor forudsat at stråtaget er nylagt i 2004. Dette må enhver potentiel køber derfor kunne stole på. Der er ikke taget forbehold i forsikringsbetingelserne for en fejlagtig oplægningsdato. Kun for en fejlagtig angivelse af levetiden på stråtaget. Herom hersker vist ingen tvivl.

Den holdning som selskabet giver udtryk for, minder om bondefangeri. Klagerne har aldrig haft grund til at tro, at husets stråtag er fra 1978, når det tydeligt fremgår af tilstandsrapportens side 8, at taget er nylagt i 2004. Det er købernes berettigede forventninger på købstidspunktet, uanset selskabets efterfølgende postulater om noget andet.

Både ift. selskabets udaterede taksatorrapport med besigtigelsesdato d. 21.8.2024, (Bilag 6) og klagerens notat af 28.3.2024, (Bilag 3) er der fuld enighed om, at stråtagets tekniske levetid er udløbet. Taget er utæt og stråtaget, som klimaskærm, har ikke de basale funktioner.

Al anden snak fra selskabets advokat anses som støj, der er helt unødigt i en saglig sagshåndtering.

Der er vedlagt to Ankenævnsafgørelser vedrørende eternittage. Jeg må sige, at denne sammenligning er temmelig uforståelig og krampagtig. Der er i sag nr. 103055 et stråtag, som er klart beskrevet af den byggesagkyndige, og som nu vurderes helt nedbrudt og uden mere teknisk levetid. Dette er på ingen måde sammenligneligt med eternittage med og uden asbest!

Ankenævnet for Forsikring

11.

103319

Selskabets taksator ... har meget tydeligt skrevet i sin taksatorrapport side 4, at '*Ejendommens skraldtækning har udtjent sin tekniske levetid*'. Taksatoren har trods alt gennemgået ejendommens stråtag sammen med mig.

Og nu påstår selskabets advokat så pludselig, at stråtaget stadig har en teknisk levetid. Dette vurderes som useriøs skadesbehandling.

Selskabets advokat mener ikke, at forsikringens skadesdefinition er opfyldt, uanset om skraldtækning måtte have udtjent sin tekniske levetid. Hertil skal bemærkes, at et hus med et stråtag, hvis tekniske levetid er udtjent, på ingen måde har samme værdi og brugbarhed som et hus med et 16 år gammelt stråtag som ifølge tilstandsrapporten, er i samme stand som et tilsvarende intakt stråtag af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Derfor er det også dokumenteret, at husets værdi og brugbarhed er betragtelig mindre værd end antaget af køberne i denne sag, baseret på den tilstandsrapport der var fremlagt ved køb af ejendommen. Det er mit skøn at stråtaget mangler ca. 68 % af sin levetid ift. et lignende stråtag oplagt i 2004, som angivet i tilstandsrapporten.

Skadesbegrebet er dokumenteret indfriet på flere punkter."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 4/7 2025 og 25/7 2025. Selskabet har i brev af 15/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hvis Ankenævnet mod forventning mener, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, bedes Ankenævnet samtidig tage stilling til afskrivning, idet partner ikke er enige om alderen på stråtaget.

Ved en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen er alderen på stråtaget af afgørende betydning for den erstatning, som ejerskifteforsikringen skal yde. I henhold til betingelserne afskrives stråtag efter tabel G:

...

Hvis taget er 46 år, udgør erstatningen 23%, mens erstatningen udgør 93%, hvis taget er 16 år."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 23/8 2025 og 4/9 2025. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/12 2020 fremgår bl.a.:

"

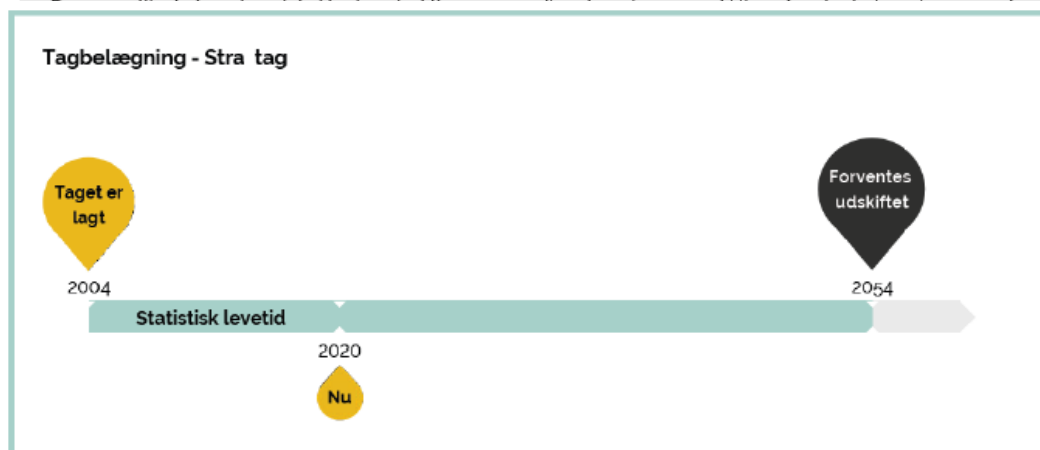
TAGETS RESTLEVETID

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.



SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Kanalen fra rumaftrækket er ikke ført til det fri.	Der vurderes der ikke er betydelig risiko for fugtskader i tagrummet	Et aftræk bør altid føres ud til det fri

Af notat af 28/3 2024 fra klagerens sagkyndige fremgår bl.a.:

"Da der er opdaget usædvanligt mange guldbassarver og ekskrementer fra disse i stråtagets rygning, har ejerne bedt mig om en forklaring på dette fænomen.

...

Her ses ekskrementer efter guldbassarverne. Hele rygningen er ødelagt af disse larver og deres efterladenskaber.

Årsagen til fænomenet skyldes at tækkerørene ligger helt vandret i rygningen. Derved omdannes rygningshalmen til kompostjord som disse larver holder af at leve i.

Hele stråtaget er udført med for lav hældning på tækkerørene, hvilket bevirker at hele taget er under formuldning.

Ifølge tilstandsrapporten er stråtaget udført i 2004. Dvs. at stråtaget kun var 16 år gammelt da der blev udfærdiget en tilstandsrapport. Stråtaget har ingen anmærkninger i rapporten.

Her godt 3 år senere viser det sig at stråtaget ikke opfylder sin isolerende funktion som klimaskærm. Stråtaget er konstrueret på en måde så det ikke kan tørre. Derfor måles der et fugtindhold i stråtaget på ca. 25 %, selv på en tør og solrig dag. Et veludført stråtag skal kunne tørre op efter en regnbyge. Det kan dette stråtag ikke.

Stråtaget er ikke tækket efter gældende normer. Stråtaget er udført som en skraltækning i 2004. Det var noget man gjorde i gamle dage da stråtaget var et fattigmandstag. Dvs. tilbage i 70'erne og før. Ved skraltækning er der tækket udenpå det eksisterende stråtag. Dette er en halv løsning, som var billig. Derfor hed det også et fattigmandstag i gamle dage.

Et sådant stråtag er på ingen måde egnet som nutidig klimaskærm. Stråtaget er på alle måder udført forkert.

- Der er tækket udenpå, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt
- Der er tækket med så korte rør, at de er uegnet til nytækning
- Tækkerørene ligger med en hældning langt under 10 grader
- Stråtaget er opfugtet mere end 15 cm ind
- Stråtaget er fyldt med både skimmelsvamp og barksvampe, og derfor under formuldning
- Mange steder ses, at slidlaget er væk, idet jernkæppen er synlig.

Hele stråtaget er slidt op og uden værdi. Sikkerheden og trygheden ved stråtagets klimaskærm er ikke til stede.

Idet stråtaget er udført med alt for små rør og et alt for stort gradtab, er der tale om det der kaldes en 'iboende udviklingsskade'. Det var forudsigeligt allerede dag et i stråtagets levetid, at dette stråtag ville formulde, idet det ikke kan tørre.

Stråtaget som klimaskærm opfylder ikke gældende bygningsreglement, hvor der står, at vandet skal kunne løbe af. Her bliver vandet stående i stråtaget pga. den alt for lave hældning.

I tilstandsrapporten er stråtaget uden anmærkninger, hvilket betyder at det opfattes som fejlfrit i forhold til et tilsvarende stråtag af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Dette er imidlertid ikke tilfældet. Stråtaget er skraltækket, slidlaget er væk og stråtaget er vådt langt ned i dybden. Derfor er stråtaget klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4.1, idet beskrivelsen af stråtaget er klart misvisende ift. den faktuelle tilstand og værdi.

Forsikringstagerne troede de havde stråtag de næste 30 år. Nu viser det sig, kun 3 år efter overtagelsen, at stråtaget er uden værdi og skal tækkes om.

Skadesbegrebet i betingelsernes pkt. 3.1 er ligeledes opfyldt, idet der er nærliggende risiko for skader og bygningen værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat ift. andre intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Her ses tydeligt at tækkerørene ligger næsten vandret og er helt opfugtet.

...

Her ses det gamle stråtag nederst, hvor der så er lagt et nyt 'skraldlag' uden på. Læg mærke til at stråtaget er opfugtet meget dybt i taget.

Ligeledes ses, at der ikke er noget slidlag tilbage i stråtaget. Jernet ligger helt oppe ved overfladen.

Det svarer til, at der ikke er mere mønster på et dæk.

...

Stråtaget er under formuldning og derfor på ingen måde en egnet klimaskærm, som også burde have en isolerende funktion.

...

Et stråtag fyldt med svampe og jord.

Der er tale om et meget dårligt stråtag som mest minder om en svampehat.

...

Når der fugtmåles i stråtaget ca. 15 cm. inde ses mellem 22 og 30 % fugtighed. Alt over 16 er for meget.

Der er derfor ideelle betingelser i stråtaget til, at svampe kan omdanne stråene til kompostmuld.

...

Foruden det katastrofale høje fugtniveau ses også at jernkæppen er helt fremme, hvorved hele slidlaget er formuldet væk

...

Her ses de våde tækkerør. Rørene er kun ca. 85 cm lange og derfor helt uegnet til nytækning.

Den korte længde er medvirkende til, at rørene ligger næsten vandret på taget, hvorved vandet løber langt ned/ind i stråtaget.

Det er kun de yderste 5 cm., der kan tørre op. Længere inde vil stråtaget aldrig kunne tørre. Heller ikke i en lang solskinsperiode.

...

Disse tækkerør er mellem 40 og 70 cm. lange.

Bemærk at mere end 20 cm. af strået er vådt og omklamret af muldjord.

...

Enkelte af disse tækkerør er 120 cm.

Men ca. halvdelen er korte stumper, som burde have været rensset fra.

Her er tækkerørene opfugtet 60 cm. op af stråene.

...

Her ses et foto fra overtagelsen af huset i 2021, hvor rygningen var helt ny og gul.

På foto ser stråtaget meget dårligt ud. Det er nedslidt, meget uens og der ses alle faresignaler der tyder på, at noget er helt galt med stråtaget.

Konklusion:

Stråtaget opfylder ikke sin funktion som en tæt og isolerende klimaskærm. Det regner ned gennem rygningen, idet tækkerørene mangler hældning og længde.

Stråtaget er gennemvådt, hvilket bevirker at isoleringsevnen ikke er til stede som forventet.

Stråtaget er skaltækket og derfor uden værdi i forhold til et tilsvarende intakt stråtag af samme alder og vedligeholdelse.

Stråtaget mangler min. 25 års levetid i forhold til et tilsvarende intakt stråtag af samme alder og vedligeholdelse.

Der findes ingen former for reparation, der kan opnå det i tilstandsrapporten beskrevne, nemlig et fejlfrit stråtag. Kun ved nytækning vil der kunne opnås det stråtag som er beskrevet i tilstandsrapporten, nemlig ingen bemærkninger i form af et gråt, gult eller rødt hus. Ikke engang (?) er anvendt i tilstandsrapporten, selv om stråtaget lignede noget der havde brug for hjælp."

Af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 21/8 2024 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

3. Denne rapport skal ses som et supplement til mail af 18.06.2024, hvor der gives en afvisning af de anmeldte forhold. Daværende afvisning blev givet uden forudgående besigtigelse.

4. I forbindelse med besigtigelsen d. 21.06.2024 blev alle tagsider besigtiget udefra og den del af tagrummet der var tilgængeligt ligeledes.

A: [Klagerens sagkyndige] oplyser, at der er tækket uden på, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt.

Det forholder sig således, at din ejerskifteforsikring ikke forholder sig til det udførelsesmæssige. Ejerskifteforsikringen forholder sig til skade og/eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. At der er tækket uden på vil være sædvanligt forekommende såfremt det oprindelige bundlag findes egnet. Ved besigtigelsen ses dette bundlag fra tagrummets inderside og synes intakt. Nederste del af stråtaget er tækket med hele bundter (øverste foto venstre). Det giver af åbenlyse årsager en noget uskøn overgang til den ovenliggende tækning men der kan ikke konstateres utætheder nu efter 10 år.

B: Der er tækket med så korte rør, at de er uegnet til nytækning.

Der er ikke tale om en nytækning idet det inderste, oprindelige bundlag er intakt. Tækningen er foretaget uregelmæssigt med partiel anvendelse af skraldtækning. Mod vandsiden er slidtagen størst, hvilket må vurderes, at være almindeligt idet nordsider samt tagflader mod åbent hav kræver en større fokus på almindelig vedligeholdelse. Utætheder kan ikke konstateres. Uagtet, at de anvendte rør er for korte set med tækkefaglige øjne vil det i ejerskifteforsikringens forstand ikke medføre en dækningsberettiget skade idet belægningen er tæt.

C: Tækkerørene ligger med en hældning på langt under 10 grader.

Se foto's øverst højre samt 2 nederste. Det er korrekt, at tækkerørene partielt ligger under 10 grader. Det er også korrekt, at tækkerør der partielt ligger med en hældning der er mindre end 10 grader vil være længere tid om, at tørre. Uagtet dette kan der ikke konstateres nedbrydning, opfugtning, begroninger eller andre forhold som adskiller sig fra andre tilsvarende tækninger.

D: Stråtaget er opfugtet mere end 15 cm. ind.

At stråtaget er opfugtet vurderes ikke, at være atypisk. Der er flere årsager her under vejrliget i Danmark som de seneste 3 år har givet rekordagtige nedbørsmængder samt det faktum, at skraldtækningen efter 10 år i aggressivt miljø ikke kan forventes at have nogen restlevetid.

E: Stråtaget er fyldt med skimmelsvamp og barksvamp og derfor under formuldning.

Stråtaget vurderes ikke, at være mere nedbrudt end forventeligt er for en 10 år gammel skraldtækning beliggende i aggressivt miljø. Min vurdering er også, at den naturlige nedbrydning af et hvilket som helst stråtag netop er forekomsten af råd, svampe, insekter m.v. Der er således tale om en forventelig nedbrydningsproces som ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende stråtage.

F: Mange steder ses, at slidlaget er væk idet jernkæppen er synlig.

Som oplyst af [klagerens sagkyndige] er jernkæppene flere steder synlig. Særligt på tagflade mod åbent hav. Der er tale om en reduktion i slidlaget som har medført, at disse jernkæppe er blevet synlige. Jernkæppenes funktion er intakt og tagdækningen kan ikke konstateres utæt. Der er således tale om almindelig vedligeholdelse idet blotlægningen af jernkæppene netop indikerer, at slidlaget er væk. Et vedligeholdelseskrævende slidlag er ikke et dækningsberettiget forhold via ejerskifteforsikringen. Et nedslidt slidlag kan sammenlignes med den vedligeholdelse der skal gøres på en mynding. Det er – alt efter geografisk beliggenhed og orientering – et stykke nødvendigt vedligeholdelsesarbejde som skal foretages ofte for, at sikre klimaskærmens tiltænkte funktion.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Min afgørelse som tidligere givet i mail af 18.06.2024 er ikke ændret som følge af min besigtigelse.

- Ejendommens skraldtækning har udtjent sin tekniske levetid.
- Trods slidlagets tilstand er der ikke konstateret utætheder i tagdækningen.
- Tagdækningen opfylder sin funktion som klimaskærm."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.5 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.

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

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

...

4.10 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten. Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se punkt 3.1.2."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1978 med stråtag. Ifølge tilstandsrapporten er stråtaget fra 2004. Klageren overtog ejendommen i marts 2021 og anmeldte den 4/4 2024, at stråtaget var beskadiget. Klageren vedlagde notat af 28/3 2024 fra en sagkyndig. Selskabet afviste dækning. Klageren var utilfreds hermed, hvorefter selskabet besigtigede stråtaget den 21/8 2024. Selskabet har herefter fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til et nyt stråtag og til klagerens sagkyndige bistand.

Klageren har anført, at der er dækningsberettigede skader på stråtaget. Stråtaget er helt opfugtet og svampenedbrudt, og selskabet og klageren er enige om, at den tekniske levetid er udløbet, hvilket betyder, at stråtagets funktion er svigtet. Når stråtaget er så vådt, som det fremgår med fotodokumentation i notat af 28/3 2024, er stråtagets isolerende funktion ikke til stede. Det skal noteres som et rødt hus i tilstandsrapporten, når en bygningsdels funktion er svigtet, idet der er tale om en kritisk skade. Stråtages isolerende funktion er beregnet af Teknologisk Institut og er beskrevet i Almen Teknisk Fælleseje i SBI 273 Tage og Veludført Stråtag. Dette er alment kendt viden, som den byggesagkyndige skal forholde sig til. Tilstandsrapporten er udfærdiget uden bemærkninger til stråtaget, hvilket betyder, at den byggesagkyndige har vurderet, at stråtaget er fejlfrit ift. tilsvarende intakte stråtage i samme alder (16 år). En anden væsentlig fejl ved stråtaget er, at det er skraldtækket i 2004. Dette fremgår ikke af tilstandsrapporten og er som sådan heller ikke umiddelbart synligt, hvorfor det er en skjult fejl. I tilstandsrapporten fremgår det meget klart, at stråtaget er lagt i 2004. Klageren havde derfor en berettiget forventning om, at stråtaget var udført efter tækkevejledningen fra 1998, og at stråtagets værdi, brugbarhed og restlevetid var som for et tilsvarende stråtag i samme alder (16 år) og almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der ikke er bemærkninger til stråtaget i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Ejendommens tag består af det oprindelige stråtag fra 1978, som er vedligeholdt med skraldtækning i 2004. Stråtaget var tæt på overtagelses-, anmeldelses- og besigtigelsestidspunktet. Det er selskabets opfattelse, at tagets levetid skal vurderes på baggrund af ejendommens oprindelige stråtag fra 1978, idet dette fortsat er eksisterende. Det betyder, at stråtaget på anmeldelsestidspunktet var 46 år, hvorfor det anmeldte forhold består i udløb af sædvanlig levetid, hvilket ikke udgør en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6. Det udgør heller ikke en dækningsberettigende skade, at der er oplyst et forkert læggetidspunkt i tilstandsrapporten og dermed en forkert forventet restlevetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, eller at taget består af andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, hvil-

ket her vil sige udført med skraldtækning i stedet for en nytækning, jf. betingelsernes punkt 4.10.

Det fremgår af notat af 28/3 2024 fra klagerens sagkyndige, at "Her ses ekskrementer efter guldbasselarverne. Hele rygningen er ødelagt af disse larver og deres efterladenskaber. Årsagen til fænomenet skyldes at tækkerørene ligger helt vandret i rygningen. Derved omdannes rygningshalmen til kompostjord som disse larver holder af at leve i. Hele stråtaget er udført med for lav hældning på tækkerørene, hvilket bevirker at hele taget er under formuldning. Ifølge tilstandsrapporten er stråtaget udført i 2004. Dvs. at stråtaget kun var 16 år gammelt da der blev udfærdiget en tilstandsrapport. Stråtaget har ingen anmærkninger i rapporten. Her godt 3 år senere viser det sig at stråtaget ikke opfylder sin isolerende funktion som klimaskærm. Stråtaget er konstrueret på en måde så det ikke kan tørre. Derfor måles der et fugtindhold i stråtaget på ca. 25 %, selv på en tør og solrig dag. Et veludført stråtag skal kunne tørre op efter en regnbyge. Det kan dette stråtag ikke. Stråtaget er ikke tækket efter gældende normer. Stråtaget er udført som en skraltækning i 2004. Det var noget man gjorde i gamle dage da stråtaget var et fattigmandstag. Dvs. tilbage i 70'erne og før. Ved skraltækning er der tækket udenpå det eksisterende stråtag. Dette er en halv løsning, som var billig. Derfor hed det også et fattigmandstag i gamle dage. Et sådant stråtag er på ingen måde egnet som nutidig klimaskærm. Stråtaget er på alle måder udført forkert. • Der er tækket udenpå, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt • Der er tækket med så korte rør, at de er uegnet til nytækning • Tækkerørene ligger med en hældning langt under 10 grader • Stråtaget er opfugtet mere end 15 cm ind • Stråtaget er fyldt med både skimmelsvamp og barksvampe, og derfor under formuldning • Mange steder ses, at slidlaget er væk, idet jernkæppen er synlig. Hele stråtaget er slidt op og uden værdi. Sikkerheden og trygheden ved stråtagets klimaskærm er ikke til stede. Idet stråtaget er udført med alt for små rør og et alt for stort gradtab, er der tale om det der kaldes en 'iboende udviklingsskade'. Det var forudsigeligt allerede dag et i stråtagets levetid, at dette stråtag ville formulde, idet det ikke kan tørre. Stråtaget som klimaskærm opfylder ikke gældende bygningsreglement, hvor der står, at vandet skal kunne løbe af. Her bliver vandet stående i stråtaget pga. den alt for lave hældning. I tilstandsrapporten er stråtaget uden anmærkninger, hvilket betyder at det opfattes som fejlfrit i forhold til et tilsvarende stråtag af samme alder og vedligeholdelsesstand. Dette er

imidlertid ikke tilfældet. Stråtaget er skraltækket, slidlaget er væk og stråtaget er vådt langt ned i dybden. Derfor er stråtaget klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 4.1, idet beskrivelsen af stråtaget er klart misvisende ift. den faktuelle tilstand og værdi. Forsikringstagerne troede de havde stråtag de næste 30 år. Nu viser det sig, kun 3 år efter overtagelsen, at stråtaget er uden værdi og skal tækkes om. Skadesbegrebet i betingelsernes pkt. 3.1 er ligeledes opfyldt, idet der er nærliggende risiko for skader og bygningen værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat ift. andre intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport fra besigtigelsen den 21/8 2024: "At der er tækket uden på vil være sædvanligt forekommende såfremt det oprindelige bundlag findes egnet. Ved besigtigelsen ses dette bundlag fra tagrummets inderside og synes intakt. Nederste del af stråtaget er tækket med hele bundter (øverste foto venstre). Det giver af åbenlyse årsager en noget uskøn overgang til den ovenliggende tækning men der kan ikke konstateres utætheder nu efter 10 år. ... Der er ikke tale om en nytækning idet det inderste, oprindelige bundlag er intakt. Tækningen er foretaget uregelmæssigt med partiel anvendelse af skraldtækning. Mod vandsiden er slidtagen størst, hvilket må vurderes, at være almindeligt idet nordsider samt tagflader mod åbent hav kræver en større fokus på almindelig vedligeholdelse. Utætheder kan ikke konstateres. Uagtet, at de anvendte rør er for korte set med tækkefaglige øjne vil det i ejerskifteforsikringens forstand ikke medføre en dækningsberettiget skade idet belægningen er tæt. ... Det er korrekt, at tækkerørene partielt ligger under 10 grader. Det er også korrekt, at tækkerør der partielt ligger med en hældning der er mindre end 10 grader vil være længere tid om, at tørre. Uagtet dette kan der ikke konstateres nedbrydning, opfugtning, begroninger eller andre forhold som adskiller sig fra andre tilsvarende tækninger. ... At stråtaget er opfugtet vurderes ikke, at være atypisk. Der er flere årsager her under vejrliget i Danmark som de seneste 3 år har givet rekordagtige nedbørsmængder samt det faktum, at skraldtækningen efter 10 år i aggressivt miljø ikke kan forventes at have nogen restlevetid. ... Stråtaget vurderes ikke, at være mere nedbrudt end forventeligt er for en 10 år gammel skraldtækning beliggende i aggressivt miljø. Min vurdering er også, at den naturlige nedbrydning af et hvilket som helst stråtag netop er forekomsten af råd, svampe, insekter m.v. Der er således tale om en forventelig nedbrydnings-

proces som ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende stråtage. ... Som oplyst af [klagerens sagkyndige] er jernkæppene flere steder synlig. Særligt på tagflade mod åbent hav. Der er tale om en reduktion i slidlaget som har medført, at disse jernkæppe er blevet synlige. Jernkæppenes funktion er intakt og tagdækningen kan ikke konstateres utæt. Der er således tale om almindelig vedligeholdelse idet blotlægningen af jernkæppene netop indikerer, at slidlaget er væk. Et vedligeholdelseskævende slidlag er ikke et dækningsberettiget forhold via ejerskifteforsikringen. Et nedslidt slidlag kan sammenlignes med den vedligeholdelse der skal gøres på en mynding. Det er – alt efter geografisk beliggenhed og orientering – et stykke nødvendigt vedligeholdelsesarbejde som skal foretages ofte for, at sikre klimaskærmens tiltænkte funktion. ... Min afgørelse som tidligere givet i mail af 18.06.2024 er ikke ændret som følge af min besigtigelse. - Ejendommens skraldtækning har udtjent sin tekniske levetid. - Trods slidlagets tilstand er der ikke konstateret utætheder i tagdækningen. - Tagdækningen opfylder sin funktion som klimaskærm".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at stråtaget er fra 1978, og at der i 2004 er tækket oven på de eksisterende strå, hvilket må anses som vedligeholdelse af det oprindelige stråtag fra 1978. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der skyldes udløb af materialets sædvanlige levetid.

Ankenævnet for Forsikring

22.

103319

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt 3 år efter overtagelsestidspunktet, at der ved taksators besigtigelse ikke er konstateret utætheder, at tagdækningen opfylder sin funktion som klimaskærm, og at taksator har vurderet, at stråtaget ikke er mere opfugtet eller nedbrudt end forventet for et skraldtækket tag af pågældende alder beliggende i et aggressivt dansk miljø. Nævnet bemærker, at rygningen er særligt udsat for vind og vejr og derfor er særligt vedligeholdelseskrævende.

Det kan ikke føre til andet resultat, at det af tilstandsrapporten fremgår, at stråtaget er fra 2004. Nævnet bemærker i den forbindelse, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet henviser til sag 102367, hvor der ligeledes var udført skraldtækning og ikke lagt helt nyt stråtag.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

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.



Svend Bjerg Hansen