Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 91075:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over selskabets afgørelser vedrørende anmeldte skader i tagkonstruktionen – herunder nedbrudt stråtag på sydside, fejl ved isolering/mangelfuld ventilation, råd i to lægterækker, uisolerede jernrør, muligt brud på rørsamling og ulovlige elinstallationer.

Selskabet har anført, at det nedbrudte stråtag på sydsiden er omtalt i tilstandsrapporten og derfor ikke er dækket. Selskabet har afvist at dække for fejl ved isolering, uisolerede jernrør og muligt brud på rørsamling med henvisning til, at der ikke foreligger en skade.

Selskabet har anerkendt dækning for råd i to lægterækker og ulovlige elinstallationer, men har opgjort erstatningen til henholdsvis 2.000 kr. og 1.850 kr., hvilket er under forsikringens bagatelgrænse/selvrisiko på 5.100 kr. Selskabet har anført, at det afventer klagerens beskrivelse af yderligere ulovlige elinstallationer, som klageren efterfølgende har opdaget og selv udbedret. Klageren er bl.a. utilfreds med, at selskabet alene vil honorere eget arbejde med at lovliggøre elinstallationerne med 90 kr. pr. time. Klageren har oplyst, at han selv er sagkyndig til at kunne foretage udbedring.

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1877. Klageren overtog ejendommen den 27/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 25/11 2016.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

Bygn. A:
Der er ingen adgang til bewsigtigelse af indvendig tagkonstruktioner.

...

Tagets restlevetid : *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.*

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

...

Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Sommerhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stråtaget er meget slidt på sydsiden. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i underliggende konstruktioner. Udskiftning her inden for overskuelig tid må påregnes.
	K2	Der er mosbegroning på stråtaget. Note: Mos og alger vil øge opfugtningen af stråtaget og kan reducere levetiden væsentlig.

Det fremgår af sagen, at klageren i starten af foråret 2017 iværksatte en udskiftning af stråtaget på sydsiden, hvorved de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen i og under stråtaget blev konstateret.

Klageren har i klageskemaet af 5/7 2017 til nævnet henvist til den tidligere korrespondance med selskabet, inklusiv bilag. Han har desuden bl.a. anført:

> **"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil konkret opnå at få dækket følgeskader og materialer til skader mellem tag og indvendige brædder som ikke var mulige at konstatere ud fra tilstandsrapport og el-rapport og almindelig gennemsyn af byggetekniker."

I brev af 12/9 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> *"Ad forhold omkring stråtaget*
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1877. Ejendommen har på et tidspunkt fået oplagt stråtag, men vi har ikke kendskab til årstallet herfor. Det anføres dog af forsikringstagers tækkemand, at taget på sydsiden vurderes at være oplagt for 20-22 år siden, og nordsiden oplagt for ca. 10 år.
>
> Forsikringstager overtager ejendommen den 27. december 2016. I forbindelse med udskiftning af stråtag på sydsiden af hovedhuset (forsikringstagers udbedring af K3 i tilstandsrapporten) oplyser tækkemand, at isoleringen ligger tæt pakket ud til stråtaget, således at stråene ikke har mulighed for ventilering nedefra.

Der fremsendes tilbud på ca. 75.000 kr. hvilket omfatter nedrivning af gammelt tag og oplægning af nyt tag på sydsiden, fjernelse af mos og alger på nordsiden, reparation af bløde pletter, samt udskiftning af rygning. Det oplyses, at isoleringen skal udskiftes med en merpris på 20.000 kr.

Det skal endvidere bemærkes, at samme tækkemand i juni 2015 til ejendomsmægleren har udarbejdet en følgeseddel, hvoraf det fremgår, at sydsiden er medtaget af sol, og at taget er mørnet med en vurderet restlevetid på 5-8 år (bilag 6).

Det blev oplyst ved vores taksators besigtigelse, at 2 lægter ved mønningen på sydsiden var rådskadet (var allerede udskiftet på besigtigelsestidspunktet).

Forsikringstager anfører i sin anmeldelse, at råd i disse 2 lægter skyldes, at der ved mønningen er brugt en forkert type afdækning. Dette er dog ikke nærmere underbygget i udtalelserne fra tækkeren, og de pågældende lægter var allerede fjernet på tidspunktet for vores besigtigelse.
…
I tilstandsrapporten er således anført, at stråtaget på sydsiden er meget slidt med risiko for vandindtrængning i de underliggende konstruktioner, og at der skal ske udskiftning inden for overskuelig tid. Forholdet er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele.

De pågældende 2 rådangrebne lægter er placeret på sydsiden under mønningen. En mønning er et meget udsat område på et stråtag, som kræver forøget vedligeholdelse. Det er ikke dokumenteret, at råd i disse 2 lægter skyldes forkert underlag – hvilket i øvrigt heller ikke er anført i beskrivelsen fra tækker. Vi må derfor med henvisning udsat miljø og oplysningerne i tilstandsrapporten pkt. 1.1 henføre årsagen til råd i disse 2 lægter til stråtagets nedslidning, som er anført og advaret om i tilstandsrapporten.

Vi har anerkendt forsikringsdækning for de pågældende 2 lægter, da vi har lagt til grund, at der allerede på overtagelsestidspunktet har været råd i disse 2 lægter (råd udvikles langsomt). Efter oplysning fra tækkemand beløber udskiftningen sig til 2.000 kr. Vi henviser til forsikringsbetingelserne pkt. 14.2, hvorefter der gælder en bagatelgrænse på 5.100 kr. samt forsikringsbetingelserne pkt. 14.1, hvorefter der gælder en selvrisiko på 5.100 kr.). Såfremt udskiftningen af disse 2 rådskadede lægter beløber sig til under 5.100 kr. vil der ikke komme nogen erstatning til udbetaling.

Forsikringstagers tækker oplyser, at isoleringen er placeret uhensigtsmæssig, hvilket medfører, at stråtaget ikke kan ventileres. Hverken vores taksator, forsikringstagers tækker eller forsikringstager selv har konstateret aktuelle skader på lægter eller spær som følge af eventuel manglende ventilation i stråtaget. Som det fremgår af de optagne fotos af vores taksator (bilag 9) er spær og lægter intakte i god stand, og der er ikke konstateret fugtskader på hverken den underliggende konstruktion eller lofterne som følge heraf.

Vi skal samtidig bemærke, at de 2 rådskadede lægter jf. ovennævnte, ikke skyldes manglende ventilation som følge af isoleringens placering, idet der alene er tale om 2 rådskadede lægter på et begrænset lokal sted ved mønningen på tagets sydside; et udsat område, som kræver forøget vedligeholdelse. Såfremt taget har manglende ventilation på sydsiden, ville en eventuel skade som følge heraf ikke være begrænset til et lokalt område, men ses generelt på taget. Som anført ovenfor er både lægter og spær intakte og i god

stand. Årsagen til de 2 rådskadede lægter skyldes i stedet sydsidens slidte stråtag, som er anført i tilstandsrapporten jf. det ovenfor anførte.

I relation til tækkers oplysning om, at taget er mørnet (følgeseddel af 25. juni 2015) skal vi bemærke, at der er tale om et stråtag, som er minimum 20-22 år gammel (på sydsiden), som pga. alderen vil have en naturlig nedbrydning af stråene. Samtidig er det i tilstandsrapporten anført, at der er alger og mos på taget, som nedsætter tagets levetid væsentligt med karakteren K2, som er en alvorlig skade. Alger og mos er fugtsugende og fugtpåvirker i høj grad et stråtag med mørning og væsentlig forringelse af tagets levetid til følge. Vi finder det ikke dokumenteret, at nedbrydningen af stråtaget kan henføres til manglende ventilation, når der henses til stråtagets alder (den naturlig aldersnedbrydning af stråene), tilstandsrapportens oplysninger om alvorlig skade på taget i form af mos og alger, som opfugter stråtaget med deraf følgende mørning/nedbrydning, og endelig at lægter og spær på ingen måde er fugtpåvirkede. Vi vil samtidig bemærke, at lægter og spær naturligt ville være fugtpåvirkede, såfremt der var tale om indefrakommende opfugtning som følge af isoleringens placering og deraf følgende manglende ventilation.

På baggrund heraf må vi fastholde, at eventuel manglende ventilation som følge af isoleringens placering ikke har medført aktuelle skader på bygningen igennem de 20-22 år, hvor taget har eksisteret med denne konstruktion. Da der efter 20-22 år ikke er konstateret aktuelle skader på taget som følge af eventuel manglende ventilation må vi også fastholde, at der – hverken på overtagelsestidspunktet eller nu – heller ikke er nærliggende risiko for skade på taget eller bygningen som følge heraf. Da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt i relation til isoleringens placering, kan vi ikke tilbyde forsikringsdækning herfor.

I relation til tækkers oplysning om, at taget er mørnet skal der – udover henvisning til tagets alder samt tilstandsrapportens oplysning om fugttilførelse på taget som følge af mos og alger med nedsat levetid til følge – henvises til tilstandsrapporten pkt. 1.1, hvori det er anført, at stråtaget på sydsiden er nedslidt og tjeneligt til snarlig udskiftning med karakteren K3. Forsikringstager har således på tidspunktet for overtagelsen fået oplyst, at der var alvorlige og kritiske skader på stråtaget med væsentlig nedsat levetid i forhold til den forventede levetid og behov for snarlig udskiftning.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, og alene forsikringstagers reelle tab jf. Forsikringsaftalelovens § 39, idet vi samtidig bemærker, at forsikringstager var i gang med en udskiftning af stråtaget på sydsiden på anmeldelsestidspunktet.

Tilsvarende gør sig i øvrigt også gældende i relation til forsikringstagers oplysning om, at stråene er bundet forkert. Det skal samtidig bemærkes, at dette ikke er nærmere anført i tækkers vurdering af taget, og således ikke er nærmere dokumenteret.

Endelig henvises til den indsatte klausul i policen, hvorefter Ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter, begrundet i konstruktionsprincipperne på opførelsestidspunktet.

Endelig skal det i relation til mos og alger på taget for god ordens skyld også anføres, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifterne til fjernelse af mos og alger på taget, da forsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a og tilstandsrapporten pkt. 1.1.

I relation til oplysningen om, at den manglende ventilation medfører væsentlig forringet levetid af stråtaget i forhold til oplysninger, som er anført i tilstandsrapporten (levetid mellem 5-10 år) skal det bemærkes, at det i tilstandsrapporten på side 7 fremgår, at der ikke er tale om et konkret skøn, men om et tabelopslag, og at der også skal tages højde for eventuelle oplysninger om skader i tilstandsrapporten. Forsikringstager kan således ikke støtte ret på de oplysninger i tilstandsrapporten, som er anført omkring restlevetider.

Vi skal heller ikke undlade at gøre opmærksom på tilstandsrapportens pkt. 1.1, hvori det er anført, at der skal ske udskiftning af stråtaget på sydsiden inden for overskuelig tid, og at mos og alger kan reducere levetiden væsentlig.

Endvidere vil vi henvise til forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra h, hvori det er anført, at forsikringen ikke dækker eventuelle fejlagtige angivelse i tilstandsrapporten af den forventede levetid.

På baggrund heraf er eventuelle forkerte angivelser i tilstandsrapporten således ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Endelig anfører forsikringstager i sin e-mail af 17. marts 2017, at der er tegn på skadedyr i isoleringen. Denne oplysning er ikke dokumenteret og heller ikke anført i de fremsendte skrivelser fra tækkemand. Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret aktuelle skader ved isoleringen som følge heraf eller konstateret andre forhold ved isoleringen som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang som følge heraf. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke dokumenteret opfyld, hvorfor vi på det foreliggende grundlag må afvise forsikringsdækning herfor.

Forsikringstager anfører også i sin e-mail korrespondance til selskabet, at der er konstateret 4 ikke-isolerede jernrør, som skal isoleres for ikke at fryse om vinteren, samt et eventuelt brud på røret. Der er tale om ældre uisolerede jernrør, som er min. 10 eller 20 år gamle (tidspunktet for tagets opførelse). Der er ikke konstateret aktuelle skader som følge af, at rørene er uisolerede og henset til, at forholdet har henstået således i min 10 år uden aktuelle skader som følge heraf, må vi fastholde, at der heller ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge heraf. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

Endelig skal det anføres, at eventuel brud på rør ikke er dokumenteret yderligere, hvorfor vi ikke har taget endelig stilling hertil, men at eventuelt brud skal anmeldes til forsikringstagers husforsikring (tegnet i andet selskab), idet Ejerskifteforsikringen alene dækker skader, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Ad forhold omkring ulovlige el-installationer
Ejerskifteforsikringen omfatter forsikringsdækning for ulovlige el-installationer i bygningen, såfremt de var ulovlige på opførelsestidspunktet (forudsat at disse ikke anført i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a).

Det er i henhold til de foreliggende oplysninger konstateret ulovlige el-installationer ad flere omgange, og vi har som følge heraf anerkendt forsikringsdækning for i første omgang lovliggørelse af 5 dåser i loftet, hvilket udgør 500 kr. i materialer, samt 15 kr. á 90 kr. = 1.350 kr. i alt 1.850 kr. Efterfølgende er konstateret yderligere ulovlige el-installationer, som er udbedret af forsikringstager før vores besigtigelse heraf. Vi har bedt forsikringsta-

ger om omfangsbeskrivelse og forbrugte timer for vores endelige vurdering heraf. Dette afventes fortsat.

Vi fastholder, at vi alene kan tilbyde en pris for eget privat arbejde til 90 kr. i timen (i form af skattefri opgørelse) med henvisning til den almindelige (og Ankenævnets) praksis om erstatning for eget arbejde (herudover erstatning for materialekøb). Et beløb på 90 kr. i timen har vi allerede tilbudt forsikringstager i vores e-mail af 25. april 2017.

Uagtet at forsikringstager oplyser, at han er uddannet elektriker, foreligger der ingen regning på lovliggørelsen af de ulovlige el-installationer fra autoriseret el-firma, og der er således tale om arbejde, som udføres af forsikringstager som privatperson, hvor der ikke skal afregnes moms, skat mv. Vi henviser til kendelser fra nævnet, som underbygger vores afgørelse bl.a. 86.709."

Klageren har i mail af 5/10 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tækkemanden er kontaktet inden underskrift af købsaftale, for at få en revideret vurdering af levetid på sydsidens stråtag, hvor vi fik bekræftet levetiden.
…
Vi tog selvfølgelig tilstandsrapportens K2 og K3 vurdering seriøst, og besluttede så at vi ville foretage udskiftning af stråtaget på sydsiden og øst gavlen af huset, så snart som vejrliget gav mulighed for dette i foråret 2017 på trods af at tækkemanden vurderer levetiden til mindst 5 år.
...
Det vi ikke kunne forudse, da der ikke er tilgængelighed til tagkonstruktionen indefra, var at isoleringen var fuldstændig ubrugelig og direkte skadelig for stråtaget og måtte udskiftes på syd og østside. De to øverste lægter rådne grundet vandindtrængen igennem ukorrekt afdækning under mønningen, samt ulovlige elinstallationer og rørinstallationer. Først ved nedtagning af stråtaget blev det klart at udskiftningen af stråtaget var påkrævet og restlevetiden alligevel ikke var 5 år.
…
[Taksator] fokuserer meget på at taget har en K3 skade og slet ikke på den reelle grund til vi anmelder skaden, nemlig isoleringens tilstand og de skjulte fejl under taget og overser tækkemandens vurdering i salgspapirerne som beskriver en restlevetid på 5-8 år for stråtagets sydside. Vi har fået professionel vurdering af huset og har ikke anmeldt skader som vi har overset, bl.a. varmepumpen som ikke kunne levere varmt vand nok, hvilket vi har haft en ekspert i varmepumper til at reparere.

I kraft vores valg om at reparere stråtaget, selv om vurderingen af stråtagets holdbarhed var 5-8 år på sydsiden og + 15 år på resterende tage, finder vi så de skjulte fejl, der umuligt kunne findes uden at fjerne stråtaget, hvilket må retfærdiggøre skadesanmeldelsen til ejerskifteforsikringen.

Grundet tilstandsrapportens vurdering af stråtagets sydside er [taksator] ikke særlig interesseret i det vores skadesanmeldelse egentlig går på:

1. Reduceret restlevetid på stråtaget – stråtaget saneres hurtigst muligt for at undgå følgeskader.
2. Isoleringen som var ubrugelig og måtte skiftes – først synlig ved nedtagning af eksisterende stråtag – se taksators billeder. Der er områder hvor isoleringen helt mangler og andre områder hvor det stakket sammen, så taget ikke kan ånde iflg. tækkemanden. (taksator har billeder)

3. Varmerør der var uisolerede (taksator har billede) – måtte udbedres, for at undgå følgeskader.
4. Utæthed på varmerør under tag på øst gavl – (taksator har billede)
5. El rapporten beskriver ikke fejl i el systemet – nærmere omkring utilgængelige samledåser og udtag til lamper, hvilket ikke er korrekt – hul i køkken væg, med ledninger samlet direkte i tagkonstruktion uden lampeudtag og samledåser under stråtag, med samlinger til hele huset, er ikke tilgængelige med mindre stråtaget er fjernet og udførelsen ulovlig – taksator har billeder, og ligeledes er der samledåser under tagryggen der ikke er tilgængelige medmindre stråtaget er fjernet og derfor ulovlige.

Ovenstående skade må betragtes som 1 skade, da skaden først fremkommer ved fjernelse af gl. stråtag og ikke har været mulig af afdække før stråtaget var fjernet. Der var ikke vandgennemtrængning, frostsprængninger af rør, ild i el dåser på overtagelsestidspunktet og stråtaget kunne være lagt ovenpå den defekte isolering, men det er vel ikke en byggestandard, der kan anbefales. Jeg kan henvise til at året inden vi overtog ejendommen, var en frostsprængning i huset.

I forbindelse med denne skade har vi anbefalet forsikringsselskabet, at det ville være hensigtsmæssigt at vurdere husets nordside da der ved nedtagning af sydsidens stråtag var synlighed til den øverste del af nordsidens tag hvilket kunne indikere at der er lignende skader på nordsiden.

Der er lavet en vurdering af hvornår stråtaget var lagt, hvilket jeg ikke er bekendt med. Vil gerne have denne vurdering af hvornår taget blev lagt tilsendt.

Der henvises til bilag i modtagne mail fra jer, med bilag er ikke vedhæftet. Jeg vil bede om at få tilsendt alle bilag, der ligger til grund for forsikringsselskabets vurdering.

Værdien af ovennævnte udbedringer beløber sig til ca.:
El arbejde kr.: 15.000,-
Ny isolering ca. kr. 20.000,-
Nedtagning af gl. isolering ca. kr. 4000,-
Reduceret levetid af stråtag (levetid forventet 25 år/5 års restlevetid = 5)
Reparationspris vurderet til ca. kr. 75000,-/5 = 15.000,-

Samlede udbedringer af tag, ulovlige installationer og nødvendige reparationer af isolering og varmerør udgør ca. kr. 54.000,- - selvrisiko på kr. 5000,-, forsikringssum til udbetaling = kr. 49.000,-

Taksatorens prisvurdering af installationer der er lovliggjort og udført henholdsvis ved egen indsats og bestilte håndværkere er et skud som taksatoren allerede ved første besøg udtrykte, er helt utilstrækkelig til at dække arbejdsløn samt indkøbt materialer, også ved selvgjort arbejde."

Selskabet har i mail af 30/10 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad stråtaget
Vi fastholder afvisningen af nedslidt stråtag og placeringen af isoleringen med henvisning til vores brev til nævnet af 12. september 2017. Vi har ikke yderligere kommentarer hertil. Vurderingen af hvornår stråtaget er oplagt kommer fra forsikringstagers egen stråmand, jf. hans e-mail til forsikringstager af 1. marts 2017 (tidligere vedlagt til nævnet).

Ad ulovlige el-installationer
Som det fremgår af vort brev af 12. september 2017 har vi anerkendt forsikringsdækning for en del ulovlige elinstallationer. Forsikringstager konstaterer efterfølgende yderligere el-installationer, som han udbedrer før vores besigtigelse heraf.

Jfr. forsikringsbetingelserne pkt. 3.3 er det forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigende forhold. Det fremgår også af forsikringsbetingelserne pkt. 3.4, at der ikke må ske udbedring før vort samtykke.

Forsikringstager har på det foreliggende grundlag uden fremsendelse af dokumentation ikke løftet bevisbyrden for, at det udvidede omfang af ulovlige el-installationer udgør dækningsberettigende forhold over Ejerskifteforsikringen. Da vi ikke har haft mulighed for at besigtige disse el-installationer, har vi bedt om en beskrivelse heraf for vores vurdering heraf. Denne beskrivelse afventes fortsat før vi kan tage stilling til om der er tale om forhold, som er dækket over Ejerskifteforsikringen.

Ad selvrisiko
Afslutningsvist bemærkes, at vi fastholder, at der er én selvrisiko pr. forhold. Det er fastlagt i praksis (og i henhold til betænkning om huseftersynsordningen), at der gælder én selvrisiko pr. skadesårsag/bygningsdel, og det afhænger ikke af hvornår forholdene er konstateret eller hvordan. Der vil således være én selvrisiko på 5.100 kr. for ulovlige elinstallationer, og én selvrisiko på 5.100 kr. for uisolerede jernrør (hvilket forhold vi dog har afvist forsikringsdækning for). For forhold omkring stråtaget/lægter/isolering er vi indstillede på samlet én selvrisiko på 5.100 kr., men vi har dog afvist forsikringsdækning for disse forhold med undtagelse af 2 rådskadede lægter jf. i det hele vores brev af 12. september 2017."

Klageren har i mail af 13/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ad stråtaget
Stråtagets tilstand er ud fra vurderinger fra tækkemanden, da vi ikke har andre referencer til det, ud over hvad der er beskrevet i salgsopstillingen fra ...

Ad ulovlige elinstallationer
Disse ulovlige installationer kunne kun afdækkes ved at fjerne stråtaget. Bevisbyrden er løftet ved at sende billeder af samtlige fejl til forsikringsselskabet, samt ved at taksator ligeledes tog billeder af tagkonstruktionen da taget var fjernet, og alle fejl var tilgængelige.

Ad selvrisiko
Da alle fejl og mangler i denne sag er fremkommet, da vi tilfældigvis valgte at få skiftet stråtaget på trods af at vurdering gav yderligere mindst 5 års levetid fra overtagelsesdagen, må sagen betegnes som 1 skade, med diverse skjulte fejl til følge. De opdagede fejl kan sagtens vurderes og værdi sættes ud fra billederne.

Konklusion:
Hvad skal en ejerskifteforsikring dække?

Som der står i policen dækker ejerskifteforsikring fejl der ikke umiddelbart kan afdækkes af tilstandsrapporten og el rapporten. Tilstandsrapporten beskriver at der ikke er adgang til området mellem tag og indervæg og derfor ikke kan afdække eventuelle fejl i dette områ-

de. Alle anmeldte fejl og mangler i denne sag lå i dette område, og blev først synlige da stråtaget og eksisterende isolering blev fjernet.

Hvis ikke ejerskifteforsikringen skal dække disse skjulte fejl, så kan jeg ikke finde nogen grund til at tegne en ejerskifteforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af notat af 1/3 2017 fra klagerens tækkemand til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed en vurdering af tilstanden på stråtaget og isoleringen under stråtaget som jeg fjernede d. 28. feb. 2017 i forbindelse med en udskiftning af taget på sydsiden som vurderes til kun at være 20-22 år gammelt.

Første indtryk af at der var et problem med dårlig ventilering at stråtaget viste sig i nederste halvdel af taget hvor stråene var endog meget våde og mørnede i ca. 80 % af taget tykkelse.

Det viste sig at isoleringen lå tæt pakket ud til stråtaget, hvilket erfaringsmæssigt viser sig er særdeles uhensigtsmæssigt for levetid på et stråtag.

Stråene der er tæt og stramt bundne, pakker sig helt sammen og bliver våde og har ikke mulighed for ventilering fra bagsiden, hvilket øger nedbrydningen af stråene betragteligt.

Jeg vurderede for ca. 3 år siden taget til at have en restlevetid på 5-8 år, hvilket også var noget mindre end forventeligt, men som det så ud nu var totalt udskiftningsmodent.

Det meget våde tag kunne i løbet af kort tid have skabt grobund for et svampeangreb i træværket.

Vedr. nordsiden som jeg vurdere til at være ca. 10 år gammelt er det kun muligt at se isoleringen de øverste ca. 40-50 cm

Dette ser dog nogenlunde ud som på sydsiden, hvor isoleringen også her ligger tæt ud mod stråtaget og hindrer dermed ventilation af taget. Dette giver antageligt samme dårlige betingelser for dette tags levetid."

Tækkemanden har i en senere udtalelse, der foreligger udateret for nævnet, bl.a. anført:

"Vurdering af skade på tagkonstruktion …
Efter mange år som tagdækker i … med stor erfaring i tagkonstruktioner med stråtage, er jeg af sælgers ejendomsmægleren blevet bestilt til at vurdere stråtaget specielt på husets sydside men også en overordnet vurdering af resten af tagfladerne.

Se nedenstående fra salgsopstillingen, vurdering af stråtag til brug i salgsopstillinger fra juni 2015.

Nuværende ejer bad mig i december 2016 om en ny vurdering af stråtaget og et tilbud på udskiftning af taget på sydsiden af hovedhuset, da der i tilstandsrapporten er beskrevet en K3 skade på dette tagstykke.

Nuværende ejer tog imod tilbuddet på udskiftning af stråtaget på sydsiden og øst gavlen, samt sanering af resterende tagstykker, mønning og med algebehandling.

Under arbejdet med udskiftning af stråtaget viser det sig at isoleringen ligger uhensigtsmæssigt hvilket er årsag til at det er nødvendigt at udskifte isoleringen. En merudgift på ca. 20.000 kr.

Da den eksisterende isolering vurderes at vil forringe det nye tags levetid og er i dårlig stand, blev nuværende ejer tilrådet at udskifte så det blev lagt efter anvisning.

Det er min vurdering at taget på sydsiden af huset var tjenlig til udskiftning nu og at levetiden var kortere end først antaget. Det var dengang ikke muligt at få det fulde overblik over tagets tilstand uden at fjerne det gamle tag, da det ikke var muligt at få adgang indefra."

Af brev af 26/6 2015 fra tækkemanden til sælgers ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Vurdering af stråtag beliggende ...
Hovedhus: Sydsiden er medtaget af sol, der er større områder hvor slidlag er ca. 2-3 cm og taget er mørnet. Vurderet restlevetid 5-8 år.

Gavle og nordside er pæne, med 6-10 cm slidlag. Dog bør belægninger af alger/mos samt løvfald fjernes. Vurderet restlevetid 15 år +"

Selskabet har foretaget besigtigelse den 9/3 2017, og der er på den baggrund udarbejdet en fotorapport. Af fotorapporten fremgår det bl.a. endvidere:

"Forhold 1. Skader på stråtaget mod syd.
…
I forbindelse med udskiftning af nyt stråtaget mod syd oplægges der brandsikring under.
…
Spær og lægter er intakte på tagfladen mod syd.
…
Der er udskiftet to lægter ved rygningen, da de var 'mørnet'.
…
Spær og lægter på nordsiden set fra syd er i ganske ok stand, derfor har den aktuelle konstruktion ikke medført skade op underliggende konstruktion.
…
Forhold 2. Ulovlige elinstallationer.
I forbindelse med udskiftning af taget er der opdaget ulovlige elinstallationer:
Der er tale om 5 dåser i loftet (se foto) som er udskiftet nu og der er forbrugt i alt 15 timer.
Samlet skadesudgift er til dags dato derfor:
Materialer 5 dåser af 100 kr = 500 kr. Og 15 timer af 85 kr = 1.275 kr. Samlet 1.775 kr.
…
Ingen tegn på utætheder gennem loftet."

Klageren har i mail af 13/3 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"Der er tale om en væsentlig nedsat levetid på stråtaget, da der i salgspapirerne var en levetidsvurdering på 5-8 år. Tækkemandens vurdering er, at taget er bundet forkert og isoleringen er lagt uden afstand til stråtaget, hvilket medfører dårlig ventilation og en leve-

tidsnedsættelse på stråtaget, som man er ude af stand til at vurdere før taget bliver fjernet.
…
Råd i de to øverste lægter skyldes ifølge tækkemanden at den papafdækning der efter reglerne skal lægges under mønningen ikke er den rigtige type.
…
Der må forventes at skulle foretages en grundig kontrol af resterende stråtag samt konstruktion og isolering for at kunne afdække eventuelle faglig forkert udført arbejde, med følgevirkning på stråtaget.
…
Der er ikke nævnt ulovlig udført el arbejde i el rapporten, på trods af et lampeudtag i køkkenet som er tilgængeligt, var udført uden brug af nogen form for samledåse og el ledninger var samlet med samlemuffer ude i tagkonstruktionen med stor fare for brand. De nævnte ulovlige elinstallationer i tagkonstruktionen, er på lige fod med forkert udført isolering, forkert binding af stråtag, årsag til anmeldelsen.
…
Der er i søndags d 12. marts ved nærmere gennemgang af tagkonstruktion fundet yderligere to samledåser i tagkonstruktionen som er uden for tilgang når stråtaget er lagt på. Der er brugt yderligere 5 timer samt installationskabel og 2 samledåser samt diverse samlemuffer, for at lovliggøre dette. Da jeg som elektriker selv er i stand til at udføre denne lovliggørelse af installationen, kan jeg ikke acceptere en betaling for mit arbejde til 85 kr. timen. En elektriker tager for sine folk 650 kr. i timen, så en rimelig afregning for mit arbejde må være 500 kr. timen."

Klageren har i mail af 17/3 2017 til selskabet videre bl.a. bemærket:

"Der er i isoleringen tegn på skadedyr hvor det ser ud til at der har været mår. Der er huller i isoleringen der går mod på nordsiden, hvilket ligeledes bør indgå i en vurdering."

I mail af 17/3 2017 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Tegn på skadedyr (mår) er ikke en skade sig selv. Ved min gennemgang viste du mig det ikke, jeg kan ej heller se noget i mine foto. Derfor kan jeg ikke forstå hvorledes du kan konkludere skader i isoleringen på nordsiden, som faktisk ikke er blotlagt. Jeg vil anbefale du kontakter teknisk forvaltning og søger efter skadedyrsbekæmper."

Klageren har i mail af 27/3 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Som det ses er der endnu nogle skjulte elementer som bør kigges på.

På billedet 142053 + 46 og 142105 ses stykker med ikke isolerede jernrør der er 4 i alt, som bør isoleres for ikke at fryse til vinter.

På billede 142053 ser der ud til at have været utætheder ved samlingen. Smedearbejdet kan jeg ikke selv lave, men kan finde en lovlig løsning som kan indgå i et kompromis.

På billede 134941 + 47, ses endnu en samling af elkabler i utilgængeligt område. Denne samling er i gl. jerndåse, med nyere kabler som ikke kan skiftes, da de går i muren, så der skal laves helt ny installation til værelserne mod øst, for at lovliggøre el installationen.

Skal jeg bestille elektriker til at udbedre disse mangler eller kan vi lave et kompromis, og selv udføre arbejdet, som du tidligere foreslog i telefonen."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlige betingelser pr. dækning

Ejerskiftedækning

- **Konstruktionsprincip på huset (726)**
  Forsikringen dækker ikke bygningsdele angrebet af svamp, råd, fugt, skimmel og insekter, hvilket er begrundet i konstruktionsprincipperne på bygningens opførelsestidspunkt."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen
EL
18.1 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
…
Skade
18.3 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, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
h Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

13. 91075

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1877 med stråtag. Klageren overtog ejendommen den 27/12 2016 og iværksatte i starten af foråret 2017 en udskiftning af det slidte stråtag på sydsiden. Han har anmeldt, at der efter fjernelse af stråtaget viste sig fejl ved isoleringen, råd i to lægterækker, uisolerede jernrør, muligt tidligere brud ved rørsamling og ulovlige elinstallationer. Han har desuden anført, at stråtaget på sydsiden var mere nedbrudt end oplyst i salgsmaterialet, hvorfor han har krav på delvis dækning for stråtaget, og at der bør foretages en undersøgelse for så vidt angår husets nordside.

I notat af 1/3 2017 fra klagerens tækkemand hedder det, at stråtaget på sydsiden vurderes at være ca. 20-22 år gammelt, mens taget på nordsiden vurderes at være ca. 10 år gammelt. Han anfører, at nederste halvdel af stråene på sydsiden var meget våde og mørnede i ca. 80 % af tagets tykkelse, hvilket giver indtryk af et problem med dårlig ventilation af taget. Han kunne konstatere, at isoleringen lå tætpakket ud til stråtaget, hvilket efter hans erfaring er særdeles uhensigtsmæssigt for stråtagets levetid. Han kunne vedrørende taget på nordsiden kun se isoleringen de øverste 40-50 cm, hvor det dog så nogenlunde ud som på sydsiden, idet isoleringen også her ligger tæt ud mod stråtaget. Han anfører, at dette antageligt giver samme dårlige betingelser for dette tags levetid.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/3 2017 fremgår det bl.a., at spær og lægter er intakte på tagfladen mod syd, og at spær og lægter på nordsiden set fra syd er i ganske ok stand. Der er udskiftet to lægter ved rygningen, da de var mørnet. Han anfører, at der er konstateret 5 ulovlige el-dåser i loftet i forbindelse med udskiftning af taget.

Klageren har blandt andet anført, at råd i lægter ifølge tækkemanden skyldes forkert papafdækning under mønning (rygning). Klageren, der efter det oplyste selv er elsagkyndig, har videre anført, at el-ledninger er samlet i tagkonstruktionen med samlemuffer i tagkonstruktionen med stor fare for brand. Han er utilfreds med, at selskabet, der har anerkendt at dække ulovlige elinstallationer, alene tilbyder at honorere hans eget arbejde med 90 kr. i timen.

14. 91075

Selskabet har anerkendt, at råd i lægter og ulovlige elinstallationer er dækningsberettigende, men har anført, at udbedringsudgiften er under forsikringens bagatelgrænse/selvrisiko på 5.100 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke kan kræve forsikringsdækning for udskiftning af stråtaget på sydsiden hverken helt eller delvist, da det nedslidte stråtag på sydsiden er anmærket i tilstandsrapportens punkt 1.1 med karakteren K3. At stråtaget må skiftes kort efter overtagelsen går ikke ud over, hvad klagerens rimeligvis må forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet finder, at det på baggrund af tækkemandens beskrivelse af isoleringen under stråtaget på sydsiden – og i mangel af modstående fagligt funderede oplysninger herom – må anses for godtgjort, at den tætpakkede isolering ud til stråtaget er årsag til mangelfuld ventilation af stråtaget, og at nedbrud af stråene på sydsiden i betydelig grad kan henføres til den mangelfuld ventilation. Tækkemanden anfører, at isoleringen også vil forringe det nye tags levetid og er i dårlig stand.

Nævnet finder, at den dårlige og forkert lagte isolering på sydsiden udgør en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, som vil forårsage nedbrud i det nye stråtag, og at klageren ikke i tilstandsrapporten er advaret mod fejl ved isoleringen. Selskabet skal derfor anerkende at yde forsikringsdækning for udbedring af isoleringen på sydsiden.

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til som anført at beregne en gang selvrisiko for udbedring af isolering og råd i lægter og en gang selvrisiko for ulovlige elinstallationer, idet der er tale om skadeforhold med forskellige skadeårsager.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at uisolerede jernrør eller muligt tidligere brud ved rørsamling er forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og som således opfylder forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

15. 91075

Nævnet kan ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse for klagerens eget arbejde med udbedring af elinstallationer, herunder at selskabet har opgjort erstatningen for eget arbejde til 90 kr. i timen. Det er nævnets opfattelse, at selskabets afgørelse er i overensstemmelse med almindelig forsikringspraksis i den pågældende situation. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen for så vidt angår yderligere ulovlige elinstallationer end omfattet af selskabets erstatningsopgørelse, hvis klageren fremsender en nærmere beskrivelse og opgørelse vedrørende sådanne.

Nævnet bemærker for så vidt angår ejendommens nordside, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der dækningsberettigende forhold. Stråtaget på nordsiden er lagt ved en separat lejlighed og væsentligt senere end på sydsiden, og vejrliget kan påvirke tagsider med stråtag på ganske forskellig vis. Der er ikke nogen sikker formodning for, at stråtaget også på nordsiden er under nedbrydning som følge af fejl ved isoleringen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at isoleringsforholdene under stråtaget på nordsiden udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om skadelig fugt i strå eller trækonstruktioner eller tegn på begyndende nedbrud – ud over anmærkningen i tilstandsrapporten om mos og alger. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold ved stråtaget på nordsiden. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at konstateringen af ulovlige elinstallationer under stråtaget på sydsiden umiddelbart kan give anledning til bekymring for, om der også under stråtaget på nordsiden forefindes ulovlige elinstallationer, som kan udgøre en brandfare. Dette er imidlertid hverken påvist eller anmeldt af klageren. Såfremt klageren fremlægger oplysninger, der antageliggør, at der forefindes brandfarlige, ulovlige elinstallationer under stråtaget på nordsiden, forudsætter nævnet, at selskabet foretager de nødvendige undersøgelser til afklaring af problemets omfang.

16. 91075

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal yde forsikringsdækning for udbedring af isoleringen under stråtaget på sydsiden.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings