Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 93562:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1827. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/5 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
…		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Bindingsværket er generelt i god stand. Der er lidt mørning i fodrem og stolpe, på hjørne mod nordøst, samt i gavl mod øst. De murede tavler har enkelte mindre revner, herunder mod sydøst. Note: Der må påregnes god og løbende vedligeholdelse af bindingsværket.
	K2	Gavl mod vest, har mindre revne i murværk. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
…		
B Beboelse / Garage		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stråtaget fremstår nedslidt, med lunker og reduceret tykkelse i område mod østgavl. Der er hul ved valm mod øst.

		Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang.
	K3	Der er råd/mørning i underbrædder(sålbænk), under kvist mod sydøst. Note: Der er risiko for opfugtning af tilstødende bygningsdele, og dermed for fugtskader på do..
1.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Se f.eks. nord. Note: Angrebet vurderes at ikke at være aktivt, og der er umiddelbart ikke risiko for konstruktionssvigt.
…		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Det pudsede murværk mod gårdsiden, har enkelte småafskalninger.
	K2	På hjørne mod nordøst, østgavl, er råd/mørning i bindingsværk. Gavl mod syd, har steder med råd/mørning i bindingsværket. Se f.eks. hjørne mod sydøst. Der kan endvidere ses enkelte revner i de murede tavler. Note: Der må påregnes god og løbende vedligeholdelse af bindingsværket."

I brev af 23/2 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi overtager ejendommen 15/7-17, bygning B er lejet ud til 1/10-17 og vi har ikke umiddelbart adgang til at gå i gang med gennemsyn og senere renovering før oktober 2017, hvor østvendt valm og rygning bliver lavet og først fortsætter efter den meget hårde og snefyldte vinter 2017/18. Derfor kom klagen først i maj 2018.

Først facts i sagen vi klager over:
I forsikringspolicen hos DB står skrevet i pkt. 2.1:
Forsikringen dækker alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen og at forhold der knytter sig til dækningen i 3.1 og 3.2 kun dækker hvis bygningssagkyndige har undersøgt forholdene.
Vi må som købere tro på en bygningssagkyndigs rapport og det der beskrevet og vil her klage over misvisende og mangelfuld rapport, der har store konsekvenser både for os økonomisk og for bygningens levetid.
Bygningssagkyndige beskriver hele ejendommen inkl. tagene og diverse borebilleangreb.

I huseftersynsrapporten beskriver bygningssagkyndige taget af 2 omgange:
På s. 7/22 hvor **Bygning A** beskrives at taget har 10 år eller mere i restlevetid og på s. 10/22 hvor **bygning B** tag under 1.1 beskrives med K3'er (østvendt gavl/ valm).

Vi bliver derfor overrasket over, da …, vores bygningssagkyndige fra [tækkefirma 1] første gang kom på ejendommen og han tilbød gennemgang af den, at der er dele af taget på bygning B med store huller i sydvendt gavl (valm) og total nedslidning af vestvendt tag. Der er nærliggende risiko for vandgennemtrængen hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelse – ud-

skiftning af tagflade og valm. Tækkemand siger (se hans udtalelse) at del af taget på vestvendt side af bygningen og valm over sydvendt gavl skal skiftes **straks**, da bindingerne hænger meget og der desuden er flere huller og skader i valmen. Som han bemærker i sit brev, er det K3'ere begge steder.

Samtidig vil vi gøre opmærksom på, at DB's konsulent ikke var oppe og syne under de 2 omtalte tagdele, da han var her. Jeg var tilstede ved tilsynet sammen med [bygningssagkyndig] fra [tækkefirma 1] [og to familiemedlemmer] og selvom de (DB) påstår at han beså tagene indefra, var han hverken oppe ved sydvendt gavl eller over vestvendt tag.

Vi vil derfor påstå at denne del af huseftersynsrapporten er klart forkert beskrevet, misvisende og ufyldestgørende og at vi derfor ikke har haft mulighed for at tage forholdet vedr. taget i betragtning ud fra rapporten og at vi derfor har krav på dækning af udbedring.

Dette vil koste i omegnen af 120.000 til 200.000 Kr. alt efter hvor lang tid der går før udbedring.

… skriver i sit svar på klagen til DB at *'I skal være opmærksomme på, at tilstandsrapporten ikke er en 'varedeklaration' på huset. I rapporten skal den bygningssagkyndige anmærke skader eller forhold, som vurderes at ville medføre nærliggende risiko for skade. Derimod skal ejendommens sædvanlige nedslidning ikke anmærkes, og det forhold, at der ikke er anmærkninger til en bygningsdel, betyder derfor ikke, at man så ikke kan forvente vedligeholdelsesudgifter på den pågældende del af bygningen.'*

Der står i tilstandsrapporten på første side: *Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skade. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.* Da østvendte valm er beskrevet med K3 i 1.1, udbedrede vi med det samme, da vi havde overtaget hele ejendommen (1/10-17) – se faktura på reparation af tag og ny rygning. I den forbindelse gik [byggesagkyndig] ejendommen igennem med os og påpegede bl.a. de dele af tagets tilstand der var værre end østvendt valm og derved manglende K3'ere i rapporten.

Der står også: *Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand elle om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele,* ***bortset fra oplysning om den forventede restlevetid for hovedbygningens tag.*** Her er kun bygning A's tag beskrevet under generelle bemærkninger – ikke B, selvom det også er en beboet hovedbygning og derfor en manglende oplysning om restlevetid.

Så selvom de skriver, at det ikke må opfattes som en varedeklaration, må man forvente at de beskriver det de selv deklarerer de vil beskrive!

Derudover blev påpegede [byggesagkyndig] fra [tækkefirma 1] mange steder i bindingsværket hvor der er aktive borebiller, hvor bygningssagkyndige kun beskriver bl.a. borebille angreb, der godt nok ikke anses som aktivt på s. **10/22 under 1.8**.

Det er en gammel bygning og samtidig står bindingsværket som om det er nymalet (max 5 år sagde eksperten), med de K3'ere i huseftersynsrapporten i bundremme og hjørner, som er helt almindeligt og det er på ingen måde det vi klager over. Det viste sig så, at huset faktisk var malet for over 10 år siden.

Som forsøgt beskrevet er træværk og mur malet med plastikmaling og mellem der tætnet med silikonefugemasse. Det er det samme som at pakke træet ind i plastik og det over tid rådne meget hurtigere end ved oprindelig behandling med tjæret værk og kalkmørtel som tætningsmateriale – det ved alle.

Så vi klager ikke over, at der er myrer eller borebiller, eller råd og svamp – vi klager over den forringelse af levetid for bindingsværket behandlingen vil og har betydet allerede og at bygningssagkyndige ikke blev mistænksom over borebilleangrebene som ses tydeligt gennem plastikmalingen og at det ikke er beskrevet i hans rapport. Da vi som købere IKKE er bygningssagkyndige, så vi kun sort malet bindingsværk der stod pænt og som havde skader som beskrevet i bund og endestykker og som er normalt for gammelt bindingsværk.

Så klagen handler ikke om udbedring af skader – den handler om at maling skal af og silikone fugemasse ud for at forhindre stor skade på bindingsværk og derved bygningens konstruktion og værdi. Vi har her i sommer delvist fået udbedret gavlfacaden mod syd og kunnet konstatere, at de steder hvor der stadig var tjæret værk mellem træ og mur, var træet sundt, mens der hvor der var silikone-fugemasse var 3 cm af hjørnet både i bredde og dybde af egetræet rådnet/forvitret på lodrette stolper og på en af skråbåndene op til 5 cm og det kun på 10 år.

De billeder jeg sendte med klagen til DB, viser et skråbånd der er skadet og et lodret bånd, hvor der er brugt oprindelige materialer, hvor der ikke er skadet – hvilket er fejlagtigt opfattet af …, som han skriver: *At træet er mere slidt på skrå og vandrette flader end på de lodrette (jf. fx billeder fremsendt med klagen) er ikke overraskende*. Vi har vedhæftet flere billeder af lodrette egetræsstolper, som er skadet – der hvor der er brugt fugemasse i stedet for oprindelige materialer og der hvor der ikke er.

Kulturarvsstyrelsen og utallige eksperter i bindingsværkshuse vi har talt med, fraråder brug af silikonefuger mellem tavler (murværk) og træ på bevaringsværdige huse og plastikmaling på samme.

Vi er derfor uenige i Dansk Boligsikrings klageafdelings afgørelse, da det ikke handler om taget angivne levetid eller om råd/ svampeskade/ borebille angreb, men om manglende og misvisende oplysninger i bygnings sagkyndiges gennemgang af ejendommen."

Selskabet har i brev af 11/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget denne klage, som selskabet mener, Nævnet bør afvise.

1. Supplerende sagsfremstilling
Som oplyst af klager, er den forsikrede ejendom overtaget d. 15. juli 2017.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **bilag A**.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning – kopi af policen fremlægges som **bilag B**.

D. 2. maj 2018 anmeldte vores kunde fejl ved malerbehandlingen af bindingsværket samt at stråtaget ikke var anmærket korrekt i tilstandsrapporten. Forholdene var blevet pointeret af en hånd-

værker (tækkemand og beskikket bygningssagkyndige), som kunden havde bedt om et tilbud på reparation af bindingsværket. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En konsulent foretog besigtigelse d. 14. maj 2018 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag D**. Konsulenten modtog en mail fra kunden omkring malerbehandlingen, og har indhentet info omkring malingstype samt binding af stråtag. Materialet blev fremsendt til skadebehandleren, og er fremlagt som underbilag til bilag D.

Skadebehandleren afviste at dække forholdene i brev af 21. juni 2018 (**bilag E**).

Da kunden var utilfreds med afgørelsen sendte skadebehandleren en uddybning af afgørelsen d. 4. juli 2018 (**bilag F**).

Kunden var fortsat utilfreds med afgørelsen og klagede til Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling, der fastholdt afvisningen. Klager har fremlagt den klageansvarliges afgørelse.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Der er tale om en gammel gård fra 1827 opført med bindingsværk og stråtag. Fra Det Kongelige Biblioteks hjemmeside 'Danmark Set Fra Luften' har jeg fundet en række fotos af gården igennem tiden.

Som **bilag G** fremlægges et foto fra 1951, hvor man kan se, at gården dengang var 4-længet (i dag er den 3-længet).

Som **bilag H** fremlægges et luftfoto fra 1970 – her ses den ene længe nedrevet og man fornemmer, at gården er ved at undergå en større renovering, bl.a. med nyt stråtag. Selvom man tyder, at gården er under renovering, er der ikke de kviste i stråtaget, som ses i dag, ligesom de valmede gavle efterfølgende er ændret.

<u>Vedrørende bindingsværket</u>
Klagen går på, at bindingsværket er fejlbehandlet med silikonefuger mellem træ og tavler og træet er behandlet med plastikmaling. Klager mener, at maling skal af og silikonefuger ud, for at forhindre skader og så træets levetid ikke nedsættes.

Jeg går ud fra, at klager mener, at ejerskifteforsikringen skal betale for dette. Jeg går ud fra, at klager mener, ejerskifteforsikringen skal erstatte udgifterne til en anden overfladebehandling af fuger og træværk, og klager bedes for god ordens skyld oplyse, hvilken, og evt. fremlægge et tilbud på den udbedring, som kræves erstattet.

Klager oplyser, at bindingsværket senest er vedligeholdt i 2008, dvs. 10 år før skaden anmeldes og vores konsulent besigtiger.

Konsulenten bekræfter, at der er fuget med silikone. Der er udfaldne fuger og mindre revner i bindingsværket. Se konsulentens notat.

Han er ikke enig i, at silikonefugerne giver skader på træværket. Han oplyser, at bindingsværket generelt er i god stand – henset til træets alder.

Silikone vælges af nogen, fordi et er mere fleksibelt, og dermed kan følge de naturlige bevægelser, der opstår mellem træ og tavler. Mørtelfuger revner nemmere, og den helt gammeldags måde at fuge med tjæret værk ses ikke så ofte, da den løbende vedligeholdelse igennem tiden på bindingsværkshuse, er sket med nye og nemmere byggematerialer tilgængelige i byggemarkeder osv. Silikonefugen giver god tæthed mellem træ og tavler, hvilket er én af de primære formål med at fuge.

Vi er ikke enige i, at de fotos klager har fremlagt viser, at træet er blevet ødelagt af silikonefugerne. Det er muligt, at kanterne på de næsten 200 år gamle egeplanker er 'frynsede' i kanten, men det skyldes efter konsulentens opfattelse slid og tidens tand. På de af klager fremlagte fotos, hvor malingen er afrenset, ses alt træet slidt og vindridset overalt – ikke blot i kanterne, men også midt på.

Det er helt naturligt, at træets kanter over tid vil 'frynse', da det kan suge fugt fra murværket, og bliver naturligt slidt over 200 års vind og vejr. Frynsede kanter ses også på bindingsværk, hvor man har tætnet med tjæret værk eller mørtelfuger.

Træet adskiller sig ikke negativt fra andre bindingsværkshuse fra 1928 – konsulenten oplyser, at der faktisk er i bedre stand end man kan forvente.

Vi er heller ikke enige i, at træet er fejlbehandlet. Den maling, som er anvendt, er ifølge producenten egnet til formålet (se konsulentens rapport og underbilag).

Der er ikke opstået skader i de ti år der er gået siden bindingsværket blev malet og fuget – udover dem anmærket i tilstandsrapporten.

Som husejer må man regne med, at et hus af den alder ikke har været vedligeholdt til alle ønskelige og faglige standarder. Man kan ikke forvente, at almindelige, private en-families ejendomme igennem tiden bliver vedligeholdt til standarder, som anbefales af kulturarvsstyrelsen og eksperter i bindingsværkshuse.

Selvom klagers håndværker (som lever af, at udføre selv gerne vil udføre vedligeholdelsesarbejder) udtaler, at det burde have været vedligeholdt bedre eller anderledes, har klager har ikke sandsynliggjort, at levetiden af bindingsværket er væsentligt nedsat eller at det i øvrigt adskiller sig væsentligt fra andre 200 år gamle bindingsværkshuse. Der er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand.

<u>Vedrørende stråtaget</u>
Klagen går på, at dele af stråtaget er ældre end klager forventede, og så slidt, at det snart skal udskiftes.

Det drejer sig om taget på bygning B (ikke bygning A – hovedhuset).

Klager er skuffet over, at stråtaget visse steder er ældre end forventet, og ældre end de ca. 10 års restlevetid den bygningssagkyndige har angivet i rapporten. Den bygningssagkyndige har angivet restlevetid for bygning A (hovedhuset) – ikke bygning B.

Bygning B består delvist af beboelse, delvist af garage (syd/øst) og værksted/fyrrum/vaskerum (vestvendt). Se tilstandsrapportens oplysninger – bilag A.

Vores konsulent besigtigede taget d. 14. maj 2018. Konsulenten har taget en række fotos af taget – jeg har indtegnet dem på den tegning, klager har indsendt over bygningen.
…
Som det fremgår af billederne, og som oplyst af klagers tækkemand, er stråtaget nogle steder på bygning B ældre end andre steder. Stråtaget er kun skiftet sektionsvist – det ses at være af nyere alder over beboelsesdelen af Bygning B, hvorimod stråtaget ikke over garagen og over værksted/fyrrum/værksted er ældre.

Hvis man sammenholder med luftfotoet fra 1970 (bilag H), kan man se, at der i nyere tid er sat kviste i stråtaget i beboelsesdelen på bygning B (de er der ikke i 1970). Vores gæt er, at stråtaget er skiftet over beboelsesdelen, da man lavede kvistene i taget. Taget over ikke-beboelsesdelen er ikke skiftet – det kan være det gamle stråtag fra 1970 ((48 år). Det er ikke usædvanligt at skifte stråtag delvist, det er fuldt ud muligt med partiel tækning af stråtag, og én af fordelen ved stråtag. Man kan skifte en tagflade eller dele af en tagflade – uden at skifte resten.

Måske af økonomiske årsager har man valgt ikke at skifte taget over ikke-beboelsesdelen, hvor der ikke blev lavet kviste. Uanset årsagen, så er det anmeldte stråtag gammelt og slidt.

Klager overtog ejendommen d. 15. juli 2017 og oplyser, at man med det samme fik omtækket den østvendte gavl, som var anmærket i tilstandsrapporten med K3.

Nævnet henvises til fotos 14, 16, 50-52 og 62, hvor den nytækkede valmede gavl er fotograferet. Klager har fremlagt fakturaen på arbejdet, den er dateret 1. oktober 2017. Det fremgår af fakturaen, at man udover reparation af valmen også har lagt ny rygning på hele bygning B, inklusive kløvede rygningstræer.

Klager beskriver, at deres bygningssagkyndige fra [tækkefirma 1] – 'første gang han er på ejendommen' – i oktober 2018 – tilbød en gennemgang af stråtaget. Udtalelsen har klager fremlagt.

Da [tækkefirma 1] lavede tækkearbejde på ejendommen allerede i oktober 2017, bl.a. en hel ny rygning på hele Bygning B, kan det ikke passe, at de første gang så ejendommen i oktober 2018.

Det virker lidt besynderligt, at tækkemanden et år efter overtagelsen tilbød at gennemgå tilstandsrapportens anmærkninger – og hans udtalelser skal da også ses i lyset af, at han lever af, at tække tage og reparere bindingsværk.

Der henvises til skadeanmeldelsens oplysninger om tækkemandens ærinde.

På baggrund af tækkemandens udtalelser mener vores kunde, at taget burde have været anmærket med en K3 eller UN.

Vi er ikke enige i, at anmærkningen af stråtaget – på tidspunktet for huseftersynet – er klart forkert beskrevet.

En UN anmærkning skal alene anvendes, hvor den bygningssagkyndige ikke kan fastlægge konsekvensen af et skadeforhold, ved den visuelle gennemgang – så tilstandsrapporten s. 8 og reglerne om huseftersyn.

Hvis der er tale om et tag, som er så slidt, at det giver nærliggende risiko for skade, med risiko for skade på de underliggende konstruktioner, ville den rette karakter være K3.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den bygningssagkyndige har anmærket taget på Bygning B, helt korrekt – med en K3 og en tilhørende note.

I tilstandsrapporten fremgår:
…
Klager mener, det kun er valmen mod øst, der er anmærket med en K3. Det er vi ikke enige i.

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at stråtaget på bygning B generelt er anmærket med en K3.

Efter en ren dansk-sprogs fortolkning, lyder beskrivelsen: *Stråtaget fremstår nedslidt, (komma) med lunker og reduceret tykkelse i område mod østgavl. (Punktum)*
Der er hul i valm mod øst.

Det er efter min opfattelse 3 forskellige oplysninger i anmærkningen: (1) en generel oplysning om at stråtaget (på hele bygning B) er slidt, (2) en specifik oplysning om at der er reduceret tykkelse i området mod østgavlen og (3) at der er hul i valmen mod øst.

Som note anføres:
*Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængen og følgeskader i den underliggende konstruktioner, da skader**ne** er i betydeligt omfang.*

Den bygningssagkyndige omtaler skaderne i flertal – hvilket understøtter, at han beskriver flere forhold.

Stråtaget på Bygning B ikke er klart forkert beskrevet – det er anmærket helt korrekt.

Tilstandsrapporten blev desuden lavet d. 30. maj 2017.

Der er så vidt vi ved ikke aktuelle skader (vandindtrængen). Vores konsulent blev ikke forevist nogen, da han besigtigede i maj 2018. Skadeanmeldelsen går da også kun på, at taget er ældre, end vores kunder forventede.

Hvis vi tager fejl om dette, vil vi gerne genbesigtige.

Det forhold, at stråtaget på ikke-beboelsesdelen (og på sydvalmen) er ældre end forventet, og evt. må udskiftes indenfor nogle år, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader til stede på overtagelsen og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade.

Der er så vidt vi ved, ikke aktuelle skader (vandindtrængen) heller ikke her næsten 2 år efter overtagelsen.

Der er ikke fejl ved stråtaget – det er bare visse steder virkelig gammelt og nedslidt.

Det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at taget på bygning B ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes henset til tagets alder og til anmærkningerne tilstandsrapporten.

Klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 23/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. de gamle fotos af gården.**
Vi har også en del gamle billeder af gården og kan oplyse, at ombygningen af staldbygningerne (bygning B) skete i 1986-87 – i første omgang til kontorer og senere godkendt til beboelse i 1998.

Ift. den tegning jeg oprindeligt har lavet og som DB har markeret billednumre på, skriver de, at taget sandsynligvis kun blev skiftet på beboelsesdelen, da man lavede kviste i taget.

Dette giver i min optik et forvrænget billede af det faktuelle forhold. Der er i 1986 bygget 3 kviste mod syd og 2 kviste mod vest og ingen kviste på bygning A, som angiveligt har samme alder tag som bygning B. Her tegningen med kvistene indtegnet i brunt:
…
Både taget på bygning A og taget mod gårdspladsen (ingen kviste) er alle steder skiftet og valme ændret, på nær de 8 m over garagen på begge sider og de omtalte steder klagen handler om.
Taget over garagen har vi ikke med i klagen, da det er tyndere (ca. 10 cm) end resten og samtidig af nyere end vestvendt tag.

Over 168,4 m af tagene er ca. 32 cm i tykkelse i enden og 3 valme er i god stand (1998), kun 8 + 8 m (garagen) er ca. 22 cm i tykkelse i enden (1986) + 11 m på vestvendt side over fyrrum (??? Årstal ukendt) er ca. 11 cm i ende tykkelse og er den del der er i dårligste stand og den sydvendte valm er i betydeligt værre stand end østvendte (sikkert fra 1986). Der er kun lavet et par huller i østvendte valm, som beskrevet i Huseftersynsrapporten – den var ikke så tyndslidt og ødelagt, som den sydvendte, som vi har lige fået omtækket og som der var en del skader i underliggende træ på.

Billeder af først tykkelse på det meste af huset, derefter ved garage og sidst over fyrrums ene side.
…
Vi har IKKE beskrevet at vi fik omtækket østvendte gavl – vi fik kun udbedret huller og andre småskader. Og det skete ganske rigtigt i efteråret 2017, hvor bygningssagkyndige fra [tækkefirma 1] gennemgik ejendommen med os første gang og anden gang i 2018, da vi gik i gang med klagen. Og ja, han er fagmand på området og har et entreprenørfirma, hvor han tilbyder alle slags håndværk. Hvem ville DB ellers foreslå skulle bese en ejendom? En ikke fagmand?

I min optik prøver DB at påstå at taget på hele bygning B er nedslidt hvilket slet ikke er tilfældet, ligegyldig hvor mange kommaer der er. Østvendt valm og tilhørende tag over garage med lunker og reduceret er nævnt og huller i østvendt valm som K3 – intet andet er nævnt. Som før beskrevet er der næsten 200 m tag på ejendommen i alt hvor 168,4 m ser rigtig godt og fint ud med, taget over garagen lidt tyndere – det så vi da vi købte huset bl.a. fordi det stod i rapporten. De 2 andre steder, der burde have været anmærket, så vi desværre ikke. For at se sydvendte valm skal man ret langt ud i haven for at se den og da resten af taget så fint ud, lagde vi desværre ikke mærke til vestvendte 11-13 meter.
…
Vedr. bindingsværket
Vi har tegnet en ejerskifteforsikring blandt andet ud fra hvis der var forhold, der ikke var beskrevet i Huseftersynsrapporten og som er i kritisk stand – eller hvad man nu kalder det i juridisk forstand. Der er beskrevet de steder på bindingsværket der er synlige skader på og dem så vi. Vi vil gerne påpege at de ikke er de skader klagen handler om.

Vi klager over at rapporten slet ikke beskriver de borebilleangreb der er i bindingsværket og som eksperter ved kun er, når der er et fugtigt miljø og burde have undersøgt hvorfor der var borebiller, samt beskrevet det i rapporten.

Samtidig beskriver vi forskellen på egetræet (hvilket ikke er planker) der hvor har været fuget med værk og mørtel (lige og uden skader) og silikone fuge (frynset og rundet hjørne) på samme væg med ca. 30 cm afstand imellem (udsat for samme vejrlig) og kun lodrette stolper (Bilag A) – og det har heller ikke med alder at gøre, da træet er lige gammelt. Se tidligere billeder med beskrivelse.
At træet ser slidt og vindridset ud på billederne handler delvist kun om, at malingen på billederne kun forsigtigt at slebet af og ikke fuldstændigt, mens det ser sådan ud, steder vi ikke har berørt:
…
Plastikmaling og andre plastikmaterialer frarådes på træ udendørs af Kulturarvsstyrelsens anvisningsblade, af [videnscenter for bygningsbevaring], og de eksperter jeg har talt med, der arbejder med bindingsværk til daglig. At byggemarkeder anbefaler og sælger plastikprodukter, handler i min optik om, at det generelt er et lille kundesegment der søger specialprodukterne der anbefales at bruge. Alle eksperter fraråder den tæthed som DB skriver om i sætningen: 'Silikonefugen giver en god tæthed mellem træ og tavler, hvilket er én af de primære formål med en fuge'.

Vi henviste til 3 forskellige i oprindelig klage over DB afgørelse:
*her fra anvisningsblad fra **Kulturarvsstyrelsen**:*
'Restaurerings-kodex 1. Foretag minimale indgreb: bevar og reparer frem for at skifte ud. 2. Benyt langtidsgennemprøvede, traditionelle materialer frem for uprøvede moderne løsninger eller produkter. 3. Forryk ikke den bygningsfysiske balance i konstruktionen, f.eks. med for tætte eller for stærke materialer' og på side 3 under gennemgang af årsager til skader skrives: ' Anvendelsen af gummifugemasser i fuger' ([link])
*beskrivelse fra **[center for bygningsbevarelse]**:*
'Punkt 2 er at sørge for at bindingsværkstømmerets forside intet steds er lukket inde af fugtige eller tætte materialer' ([link]),
***fra Bolius**:*
'Overfladebehandling af tømmeret:
Du kan med fordel bruge gammeldags produkter, fx kalkfarve, trætjærefarve eller som her linoliemaling, når du maler bindingsværk. Når tømmeret er sat op, skal det behandles med et pro-

dukt, der giver træet mulighed for at ånde. Du kan med fordel bruge de lidt mere gammeldags produkter, fx hvidtekalk, diverse kalkfarver, trætjærefarve eller linoliemaling '([link])

Arbejdet for at få renset silikonefugerne og det plastikmalede kender vi ikke prisen på, da der er mange meter maling der skal skrabes af og fuger der skal skæres ud og begge dele genbehandles. Tømrer og murerfirmaet … fra … siger at det min. vil tage 3 uger for 1 mand at lave. Samtidig skal tavlerne (murværket) jo så også males, da fugerne skal have væggens farve og ikke træets og som vil kræve 3-5 dages ekstra arbejde."

Selskabet har i brev af 24/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er ikke uenig med klager i, at tagflader, hvor der ikke er kviste, også er skiftet i nyere tid. Det ses tydeligt af fotos.

Jeg har blot gættet på, hvorfor man har skiftet tagfladerne partielt, og mine gæt er ikke fakta.

Afgørende er, at dele af stråtaget på Bygning B er skiftet, hvor andre dele, ikke er, hvilket er fuldt ud lovligt. Parterne er som sådan ikke uenige om, hvor stråtaget er af nyere hhv. ældre dato.

Jeg forstår fra klagers seneste indlæg sådan, at det alene er det vestvendte tag over fyrrum samt den sydvendte kvist, som er omfattet af klagen. Taget over garagen (mod øst) er ikke omfattet af klagen, som jeg har troet. Klager har indtegnet områderne på den senest fremlagte tegning. Jeg forstår klager sådan, at selvom der er forskel på alderen og tykkelsen af stråtaget på beboelsen og på taget over garagen, kræver man ikke taget over garagen dækket af ejerskifteforsikringen. Taget over fyrrum og på den sydvendte kvist kræves dækket af ejerskifteforsikringen, fordi det her er dårligst (tyndest).

I forhold til taget over fyrrummet ændrer klagers bemærkninger ikke vores opfattelse af sagen: stråtaget er gammelt og tyndt, der er næsten ikke noget slidlag tilbage, og på et tidspunkt indenfor ikke alt for lang tid, står klager overfor at skulle udskifte denne del af taget, for at undgå utætheder.

Der er dog ingen fejl ved taget – det er blot meget gammelt og slidt. Der har ingen utætheder været på overtagelsestidspunktet, og klagers evt. forventninger til, hvor lang tid, der ville gå, før en udskiftning er påkrævet, er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring A/S påstår ikke, at taget på hele Bygning B er nedslidt – sådan som klager skriver i indlægget. Men det er vores opfattelse, at der i tilstandsrapporten er en generel anmærkning omkring slid af stråtaget på Bygning B. Den bygningssagkyndige har valgt at anmærke taget på Bygning B generelt med en K3, fremfor at beskrive hvilke tagflader og dele, som var mere nedslidt end andre. Klager kunne på baggrund af anmærkningen have ladet taget gennemgå af en tækkemand før købet af ejendommen, for at få mere information omkring levetid og stand.

Jeg forstår fra klagers indlæg, at man har fået omtækket den sydvendte valm siden vores besigtigelse, og det oplyses, at der var skader på det underliggende træ. Vi er ikke blevet kontaktet i forbindelse med disse opdagelser.

Klager bedes fremsende faktura på arbejdet, samt fotos af de underliggende skader (hvis det haves), da det kan være dækket af ejerskifteforsikringen, hvis der har været underliggende skader pga. utætheder allerede ved overtagelsen.

Vedrørende bindingsværket er der ikke noget nyt i klagers indlæg.

De fotos klager har fremlagt er taget efter afslibning og udkradsning af fuger. Man kan ikke forvente at træværk, som er så gammelt, står uden spor af slid og vind og vejr.

Hvis klager ønsker at foretage en mere gennemgribende vedligeholdelse af træværket, vil der skulle foretages reparationer og tilretninger, som med alle andre forhold, når man renoverer på et gammelt hus.

Der henvises i det hele til vores konsulents fotos og beskrivelse af bindingsværkets stand, samt det tidligere anførte."

Klageren har i brev af 13/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. taget på bygning B.**
Vi kendte ikke til, da vi købte gården, at det var normalt, at dele af et tag blev lavet og andre dele ikke. Vi gik meget nøje igennem Huseftersynsrapportens oplysninger med ejendomsmægleren, da vi beså gården ved fremvisningen og siden da vi købte den.

Hvis det er kutyme ved stråtagsejendomme som DB beskriver, at dele kan have meget forskellig alder, burde der stå en oplysning om dette og at man ikke kan være sikker på at tilstandsrapporten gennemgår de 200 m stråtag, men kun beskriver dele af det og at man selv skal gennemgå det minutiøst.

Og vi har på intet tidspunkt skrevet eller klaget over taget over garagen, da det i vores forstand er beskrevet i rapporten og tegningen som var med i vores sidste brev, var en gentagelse og har været en del af klagen fra starten.

Vi har ved et tilfælde fundet det tækkefirma, der har tækket tagene – [tækkefirma 2], og vi bad dem komme og gennemgå tagene og bindingsværket, hvilket skete med … d. 29/4-19. Han oplyste at de første gang ved ombygningen i 1988 tækkede alt – på nær valmen i syd og over fyrrum mod vest (de 2 dele vi klager over). I 1999 tækkede ny ejer alt, på nær over garagen og valm mod syd og tag over fyrrum. Derfor de markante forskelle på tykkelsen og tilstanden. [Medarbejder i tækkefirma 2] er selvfølgelig villig til selv at skrive sin professionelle vurdering hvis ønskes.

Billeder af først tykkelse på det meste af huset, derefter ved garage og sidst over fyrrums ene side.
…
Så valm mod øst er fra 1999 og tag over garage er fra 1988 og det beskrives i rapporten, som i dårligere stand end resten – men tag over valm syd og fyrrum mod vest beskrives ikke og som i meget dårligere stand end det beskrevne og det er de manglende oplysninger vi klager over og væsentlige forringelse af ejendommens værdi, da det vil koste i omegnen 70.000 Kr. at få lagt nyt tag.

I rapporten står under bygning B:
1.1 Tagbelægning/rygning K3 Stråtaget fremstår nedslidt, med lunker og reduceret tykkelse i område mod østgavl.
Der er hul ved valm mod øst.

Rygningen var nedslidt og den blev skiftet, samt valmen mod øst repareret. Resten af taget fremstår ikke nedslidt og ikke med lunker og det er lavet i 1999 (kun 19 år gammelt) så det er ikke K3, så hvis som DB påstår, at den bemærkning skal betragtes som beskrivelse af hele taget (og Bygning A, som er lige sådan), er rapporten endnu mere misvisende og derfor holder argumentationen ikke.

Og her gentager jeg gerne, at vi taler om over 200 m tag, hvor kun 2 x 8 m på hver side af garagen er beskrevet som mere nedslidt og med lunker. 11 m over fyrrum var og er i væsentlig dårligere stand og er ikke beskrevet. Østvendt valm var skadet og beskrevet, mens sydvendt ikke var og det viste sig at have flere huller end østvendt. Resten af valmene er der intet galt med. Der er tidligere fremsendt billeder af sydvendt valm i sagen, som fremstår med minimum 3 huller – altså flere end på østvendt valm.

Tækkemand oplyste også, at sydvendt valm er lavet med halmstrå, hvilket er væsentligt forskelligt stråmateriale end resten af taget.

<u>Vedr. bindingsværket</u>
Vi er af [tækkefirma 2] blevet oplyst (var på ejendommen 29/4-19), at borebiller normalt IKKE går i egetræ, da det er alt for hårdt træ og derfor ses sjældent og burde have været opdaget, da det især er synligt på øst og nordvendte sider."

Selskabet har i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg ved ikke, om det er 'kutyme' at dele af et stråtag har forskellig alder, men det er muligt – og fuldt ud lovligt – at lave sektionsvis omtækning. Det ses f.eks. efter stormskader eller som her, hvor tag over sekundære bygninger (udhuse, stald, garager osv.) ikke tækkes så ofte, da tæthed (og udseende) ikke har så stor betydning som taget på beboelsesdelen.

På et tag som er så stort som dette, kan økonomi også spille ind.

Klagers oplysninger (fra [tækkefirma 2]), lyder plausible og passer meget godt ind med vores egen vurdering af de 3 forskellige aldre på taget.

Den ældste del af taget (over fyrrum mod vest og på sydvalmen – de dele som er omfattet af klagen), er ældre end 1988. Det passer rigtig fint med vores vurdering – konsulenten har oplyst (bilag D) at det kan være helt op til 60 år gammelt. På luftfotoet fra 1970 ser det ud som om, at der er nyt stråtag på huset – det er derfor vores vurdering, at den del af taget, der er omfattet af klagen er fra før 1970.

Stråtaget over fyrrum og på sydvalm er derfor mindst 50 år gammelt.

Det fastholdes, at taget – blot fordi det er gammelt – ikke kan kræves dækket er ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes, at hvis en udskiftning skal erstattes under ejerskifteforsikringen, vil der være et fradrag for slid og ælde, og erstatningen vil udgøre 20% af udbedringsomkostningerne (tabel G – stråtag) – se ejerskifteforsikringspolicen bilag B."

Selskabet har i brev af 24/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har nu foretaget genbesigtigelse af bindingsværket, og konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag I. Konsulenten har bilag sit notat et vidensblad om borebiller.

Genbesigtigelsen har ikke ændret vores tidligere vurdering. Det fastholdes, at der ikke er skader som følge af borebiller, som kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

Konsulenten oplyser, at der er spredte angreb af borebiller i bindingsværket. Angrebene ses mest i de kolde og fugtige verdenshjørner. Han oplyser, at borebiller kan finde vej også i egetræ, men at angrebene er spredte og overfladiske – de har ingen konstruktiv betydning for tømmeret.

Han vurderer, at bindingsværket er i god stand og ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre bindingsværk af samme alder."

Klageren har i brev af 28/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. taget på bygning B.**
Vil gerne her understrege, at det vi klager over er, at de 2 dele af taget, der er meget ældre end resten og som DB også anerkender, IKKE var nævnt i rapporten. Denne mangel er en betydelig ekstra udgift og burde have været nævnt.

DB skriver: Det bemærkes, at hvis en udskiftning skal erstattes under ejerskifteforsikringen, vil der være et fradrag for slid og ælde, og erstatningen vil udgøre 20% af udbedringsomkostningerne (tabel G – stråtag) – se ejerskifteforsikringspolicen bilag B.

Da der ikke er tale om stormskade eller andre typer skader, som DB selv understreger, men at der er tale om en fejlagtig rapport, som forsikringen også står inde for, vil vi derfor have en forventning om fuld dækning af nyt tag eller tæt på.

<u>Vedr. bindingsværket</u>
DB nævner slet ikke de nye oplysninger vi har fået vedrørende borebillerne i egetræet og som skulle have fået alarmklokkerne til at ringe hos tilsynsmanden. Her et billede – kunne give mange flere. Hullerne er store og tydelige for det trænede øje:
…
Og vil gerne understrege, at [tækkefirma 2] aldrig før har set borebiller i egetræ, da det normalt er for hårdt træ for billederne at gå i og at det er alarmerende, at træet er angrebet i den grad."

Selskabet har i brev af 7/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Vedrørende stråtaget:</u>

Vi er ikke enige i, at stråtaget som der klages over, ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Som nævnt i mit 1. indlæg, er det Dansk Boligforsikring A/S ' opfattelse at stråtaget på Bygning B generelt er anmærket med en K3 anmærkning:
B. Beboelse/Garage
1. Tagbelægning/rygning K3 Stråtaget fremstår nedslidt, …..

Anmærkningen er en generel anmærkning om at taget er nedslidt – herefter fremhæver den bygningssagkyndige, særlige problemområder på stråtaget på bygning B.

Fradraget for slid og ælde sker, hvis en gammel bygningsdel udskiftes med en ny, fordi forsikringstager opnår en forlænget levetid i forhold til det, de købte.

Fradraget er fastsat i forsikringsbetingelserne, som er fastsat ved lov.

Vedrørende bindingsværket:
Vores konsulent har ikke vurderet, at bindingsværket var skadet udover hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Bindingsværket er anmærket med en K2 (pkt. B. 2.1).

Der er vindridser og mindre revner, og træværket er naturligt slidt, men han oplyser, at det generelt fremstår bedre, end det kan forventes, alderen taget i betragtning.

Klager har fremsendt fotos, af træværket, der er taget meget tæt på. Billederne viser huller efter borebiller og det oplyses, at borebillerne meget usædvanligt har angrebet stolper af egetræ.

Når vi zoomer på vores egne fotos, kan vi godt se små runde huller, mest i maling og yderst i træet, men konsulenten har ikke fundet skader af konstruktiv betydning, udover det, der er anmærket i tilstandsrapporten.

For at sikre, at vi ikke har overset noget, vil vi gerne foretage en genbesigtigelse (med en anden konsulent), til vurdering af de borebilleskader, som klager oplyser, der er i egetræsstolperne.

Hvis vi ikke hører andet, går jeg ud fra, at klagerne er indforstået med det, og de vil blive kontaktet direkte af konsulenten, der vil aftale et tidspunkt for besigtigelsen.

Når vi har foretaget genbesigtigelse, vender jeg tilbage med yderligere bemærkninger vedrørende bindingsværket."

Klageren har i brev af 25/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. taget på bygning B.**
I nye skrivelse anerkender DB, at den del af stråtaget der klages over, ikke er anmærket i tilstandsrapporten og at kun tag og valm over garage er nævnt med K3.

Resten af taget er IKKE generelt nedslidt eller K3, andet end de 2 dele af taget, der er meget ældre end resten og som DB også anerkender, IKKE var nævnt i rapporten. Denne mangel er en betydelig ekstra udgift og burde have været nævnt.

Vi regnede med, at vi købte et tag der kun havde tag over garagen, der skulle udskiftes indenfor 10 år (1988 + 40 år = 2028) og resten (200 m tag) indenfor 20 år (1999 + 40 år = 2039). Resten blev udskiftet i 1999 og da rapporten fejler i at nævne de 2 dele, der er mere end 30 år gammelt og derved udtjent, (før 1988 hvor garagetag er fra – se skrivelse af 13/5-2019) må kravet stå i forhold til det som rapporten får os til at tro – at taget er i orden og i samme stand hele vejen rundt, altså på nær over garagedelen og derved en erstatning på min. ½ delen af udgiften af et nyt tag.

Tal taget fra Bolius: Men generelt har et stråtag en holdbarhed på 40-60 år på nordvendte sider og 20-40 år på sydvendte.

Vedr. bindingsværket
DB's konsulent har været her og gennemgik ejendommens bindingsværk for borebille huller.

Konsulenten tog rigtig mange billeder af huller på de 2 østvendte gavle, hele den lange nordvendte side af hus A, side af hus A sydvendt som skygges af bygning B's nordvendte gavl og nordvendte gavl på bygning B. På alle sydvendte og vestvendte sider er der ikke borebiller, hvilket er forventeligt, her rådner træet bare pga. det fugtige miljø.

Som sagt før er der rigtig mange huller, både i stueetagen og gavlenes 1. sals stolper og skulle have været bemærket i tilstandsrapporten, da det fortæller at der er et fugtigt miljø og at det er det fugtige miljø rapportmanden skulle have undersøgt og bemærket det i rapporten. Det er muligvis rigtigt, at det ikke umiddelbart har konstruktiv betydning, men selvfølgelig stor betydning hvis al træ stadig forbliver 'pakket ind i plastik'.

Og vil gerne understrege, at [tækkefirma 2] aldrig før har set borebiller i egetræ, da det normalt er for hårdt træ for billederne at gå i og at det er alarmerende, at træet er angrebet i den grad."

Selskabet har i kommentar af 1/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bliver ved med at citere mig for at sige, at stråtaget ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Det har jeg ikke sagt. Nævnet henvises til det, jeg har skrevet. Klagers bristede forventninger til levetiden af taget er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ingen skader."

Klageren har i brev af 3/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. taget på bygning B.**
I min forståelse giver [selskabets]fortolkning ikke mening og derfor skriver vi som vi gør.

Vedr. bindingsværket
DB's konsulent har været her og gennemgik ejendommens bindingsværk for borebille huller.

Konsulenten tog rigtig mange billeder af hullerne, som DB ikke har valgt at have bemærkninger til eller dele, hvilket jeg havde forventet og derfor ikke medsendt sidst.

Vi har derfor taget en række billeder i dag og sat dem i kontekst med hvor på huset de er og medsendt alle billeder, så de kan forstørres op. Det er svært at se hullerne på billederne pga. den sorte farve.

Og igen klager vi ikke over borebillerne, kun at de ikke er nævnt overhovedet i rapporten og derved heller ikke gjort opmærksom på det fugtige miljø, som plastikmalingen/ fugebehandlingen har været årsag til."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:
1. Bindingsværk og murværk malet med vandbaseret maling, samt at fuger mellem bindingsværk og tavler er udfyldt med silikone. (begge bygninger).
2. Defekt stråtag på bygning B

BESKRIVELSE:
1. På bygning A ses der mindre områder i bindingsværket med udfaldene silikone fuger og mindre revner, foto 1 til 12
1.1 Det samme ses på bygning B, foto 13 til 18, 22 til 29.
1.2 På gavlen mod syd, ses der udført rep. af FT i og omkring bindingsværket, foto 19 til 21
2. På bygning B, henover værksted/fyrrum/vaskerum (vestvendt) gammelt/nedslidt stråtag, foto 30 til 38.
Tagfladen over beboelsesdelen er nyere (se foto 38).
2.1 På gavl mod syd (valm) ses der nedslidt stråtag, foto 21, 39 & 40
2.2 På længe over garage mod syd ses der nedslidt stråtag, foto 41 til 49.
2.3 På længe over garage mod nord (modsat side) ses der nedslidt stråtag, foto 54 til 62. Det er tagfladen over garagen, som er gammel/nedslidt, på samme længe, men over beboelsesdelen og ud mod sydgavlen, er tagfladen nyere – se foto 21 og 49. På modsatte side ses 'springet' mellem gammelt stråtag over garagen og nyere på beboelsesdelen på foto 62.

Levetiden for disse er tæt på opbrugt.
Alle steder kan der ses den bindetråd som holder taget fast. En tidligere ejer har ikke skiftet hele taget (stort stråtag – stor udgift), men valgt at lade tagflader over ikke-beboelsesdele stå. Det er muligt at skifte stråtag partielt, og vælges, hvis tæthed (ikke beboelse) og kosmetik ikke er vigtigt målt overfor økonomi (stort tag).
Taget på disse steder kan være mere end 60 år gammelt.
Jeg har ikke fået forevist utætheder.
…
ÅRSAG/KONKLUSION:
1. Der er tale om et gammelt bindingsværk fra 1827, som formentligt omkring 2008 er blevet renoveret, og her har man malet bindingsværket med Juton Futura, som iflg. datablad skulle være velegnet hertil.

Bindingsværk består af murede tavler mellem træstolper (opr egetræ). Oprindeligt stoppede man med tjæret værk, over tid er også brugt mørtel og silikone. Fugen skal holde vand ude. Mørtelfuger revner nemt, silikone kan nemmere bevæge sig.

Konstruktionen er vedligeholdelseskrævende, da træet bevæger sig (vind og vejr) og suger fugt fra murværket.
De skader man ser, er meget mindre end man ser på tilsvarende bindingsværk på ejendomme af samme alder. Bindingsværket er næsten 200 år gammelt og i god stand ift alderen.

2. Slid/alder.
…
Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Alderen på det skadet? Iflg. BBR opført i 1927 = 191 år.

Det vurderes at er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er der følgeskader? Nej
…
TILSTANDSRAPPORT:
1. Der er under bygning A, punkt 2.1 med en K2, på bindingsværk der generelt er i god stand, med lidt mørning i fodrem og stolpe på hjørne mod nordøst, samt i gavl mod øst. De murede tavler har enkelte revner, herunder mod sydøst. De anmeldte/behandlede steder i notat.
1.1 Der er under bygning B, punkt 2.1 en K2, med råd/mørning i bindingsværk i østgavl, samt gavl mod syd har steder råd/mørning i bindingsværket, samt at der kan ses enkelte revner i de murede tavler.
Det anmeldte går på at der er brugt forkert maling da man renoverede facaderne omkring 2008, efter min overbevisning ville bindingsværket have været mere nedbrudt, hvis der havde været brugt en forkert maling.

2. Der er under bygning B en K3 anmærkning på stråtag der er nedslidt, med lunker og reduceret tykkelse i området mod østgavl, samt hul ved valm mod øst.

UDBEDRING:
1. Skal beregnes, hvis relevant.
2. Udskiftning af nedslidt stråtag. Ca. 110 m/2

1. Ikke relevant.
2. Ikke relevant (ca. 130.000 kr.)"

Af udtalelse af 19/10 2018 fra tækkefirma 1 fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Bindingsværket og stråtag på ejendommen.**
Jeg har gennemgået stråtaget på den omtalte bygning B.
Stråtaget er beskrevet med en K3 ved østgavlen og derudover ses der ingen beskrivelse i tilstandsrapporten om stråtaget.
Jeg kan konstatere at sydgavlen er helt nedslidt og ligeledes den ene halvdel af vestsiden. Disse områder af taget har ikke længere deres funktion, nemlig at holde huset tørt. Jeg skønner at disse nedbrudte områder af taget ca. er 30 år gamle. Resten skønnes at være 15 – 20 år.
Områderne skulle være beskrevet med K3 eller UN.

Bindingsværket er beskrevet i successive områder, primært hjørner ved gavle, hvilket var meget tydeligt.

Men det meste af bindingsværket lider af fejlagtig vedligeholdelse/reparationer med helt forkerte materialer.
Gamle huse tåler ikke at blive malet med plastisk maling og fuget med gummifuger idet begge dele lukker fugt inde i konstruktionen. Og hvor der er fugt er der liv, borebillerne har virkelig nedbrudt træet. Dette anses ikke for en skjult fejl. Det er meget tydeligt og bør være basal viden for en byggesagkyndig."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:
Borebiller i bindingsværk, jf. skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Trelænget ejendom som bindingsværk med murede tavler og stråtag, oprindeligt fra 1827 (billede 1-2). I flg. Kundens oplysninger skal ejendommen være gennemgribende renoveret/ombygget i 1970'erne.

Besigtigelse er gennemført med henblik på registrering og vurdering af forekomst af borebiller i bindingsværket på bygning A og B.

Ad. bygning A
Ved besigtigelse rundt om bygningen kunne der registreres spredte cirkulære flyvehuller efter formodet Alm. Borebille i bindingsværket på gavlen mod Ø (billede 3-9) og i facaden mod N (billede 10-15).

Ad. bygning B
Ved besigtigelse rundt om bygningen kunne der registreres spredte cirkulære flyvehuller efter formodet Alm. Borebille i bindingsværket på gavlen mod N (billede 16-19) og i gavlen mod Ø (billede 20-21).

Konklusion
Generelt fremstår bindingsværket i en god stand, når alderen tages i betragtning. Men der er spredte flyvehuller efter Alm. Borebille, dog i omfang og af en karakter uden konstruktiv betydning. Alm. Borebille kan forekomme i næsten alt træværk, og også bindingsværk udført i egetræ, der kan være lidt opfugtet som i det konkrete tilfælde. Flyvehullerne er lokaliseret i bindingsværk, der vender mod de kolde og fugtige verdenshjørner.

For at underbygge dette udsagn vedlægger jeg kopi af bladet 'Almindelig Borebille', Skadedyrslaboratoriet (4. marts 2008).

Så Alm. Borebille forekommer også i bindingsværk udført i egetræ. Og i den forstand, samt henset til alderen på bindingsværket, adskiller bindingsværket sig ikke væsentligt fra tilsvarende, til trods for de registrerede spredte flyvehuller."

20. 93562

Af policen fremgår bl.a.:

> "Særlig undtagelse:
> Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion samt bindingsværk jf. tilstandsrapport pkt. 1.1, 2.1, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> Forsikringen dækker ikke:
> 4.1
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart 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.
>
> …
> 4.6
> - Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
>
> 4.7
> - Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Ankenævnet *for* Forsikring

21. 93562

Den forsikrede ejendom er opført i 1827 med bindingsværk og stråtag. Klageren har anmeldt, at bindingsværket på bygning A og B er fejlbehandlet med silikonefuger mellem træ og tavler, og at bindings- og murværket er behandlet med plastikmaling. Hun har anført, at dette har medført, at der mange steder i bindingsværket er aktive borebiller, og at egetræet flere steder er rådnet. Det er hendes opfattelse, at bindingsværkets levetid er forringet som følge heraf, og at malingen derfor skal af og silikonefugerne ud og erstattes af en anden overfaldebehandling. Klageren har endvidere anmeldt, at der er store huller i sydvendt gavl (valm), og at det vestvendte stråtag over fyrrum på bygning B er nedslidt. Hun har anført, at der er nærliggende risiko for vandindtrængning. Det er klagerens opfattelse, at forholdene ikke er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at dække udgifterne til udbedring af bindingsværket under henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at "levetiden af bindingsværket er væsentligt nedsat eller at det i øvrigt adskiller sig væsentligt fra andre 200 år gamle bindingsværkshuse. Der er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand". For så vidt angår skaderne på stråtaget har selskabet afvist dækning under henvisning til, at "taget på bygning B ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes henset til tagets alder og til anmærkningerne i tilstandsrapporten". Selskabet har bemærket, at "*hvis* en udskiftning skal erstattes under ejerskifteforsikringen, vil der være et fradrag for slid og ælde, og erstatningen vil udgøre 20 % af udbedringsomkostningerne (tabel G – stråtag)".

Det fremgår af sagen, at stråtaget på bygning B nogle steder er ældre end andre steder. Klageren har blandt andet anført, at han har fået oplyst af det tækkefirma, der tidligere har tækket taget, at hele taget på bygning B blev tækket i 1988 på nær valmen i syd og over fyrrummet mod vest. I 1999 blev hele taget ligeledes tækket på nær valmen i syd, over fyrrummet og over garagen. Det er selskabets vurdering, at den del af taget, der er omfattet af klagen, er fra før 1970.

22. 93562

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/5 2018 fremgår det blandt andet omkring stråtaget på bygning B, at "på bygning B, henover værksted/fyrrum/vaskerum (vestvendt) gammelt/nedslidt stråtag, foto 30 til 38. Tagfladen over beboelsesdelen er nyere (se foto 38). 2.1 På gavl mod syd (valm) ses der nedslidt stråtag, foto 21, 39 & 40. 2.2 På længe over garage mod syd ses der nedslidt stråtag, foto 41 til 49. 2.3 På længe over garage mod nord (modsat side) ses der nedslidt stråtag, foto 54 til 62. Det er tagfladen over garagen, som er gammel/nedslidt, på samme længe, men over beboelsesdelen og ud mod sydgavlen, er tagfladen nyere – se foto 21 og 49. På modsatte side ses 'springet' mellem gammelt stråtag over garagen og nyere på beboelsesdelen på foto 62. Levetiden for disse er tæt på opbrugt. Alle steder kan der ses den bindetråd som holder taget fast. En tidligere ejer har ikke skiftet hele taget (stort stråtag – stor udgift), men valgt at lade tagflader over ikke-beboelsesdele stå. Det er muligt at skifte stråtag partielt, og vælges, hvis tæthed (ikke beboelse) og kosmetik ikke er vigtigt målt overfor økonomi (stort tag). Taget på disse steder kan være mere end 60 år gammelt. Jeg har ikke fået forevist utætheder". Omkring bindingsværket fremgår det blandt andet, at "der er tale om et gammelt bindingsværk fra 1827, som formentligt omkring 2008 er blevet renoveret, og her har man malet bindingsværket med Juton Futura, som iflg. datablad skulle være velegnet hertil. Bindingsværk består af murede tavler mellem træstolper (opr egetræ). Oprindeligt stoppede man med tjæret værk, over tid er også brugt mørtel og silikone. Fugen skal holde vand ude. Mørtelfuger revner nemt, silikone kan nemmere bevæge sig. Konstruktionen er vedligeholdelseskrævende, da træet bevæger sig (vind og vejr) og suger fugt fra murværket. De skader man ser, er meget mindre end man ser på tilsvarende bindingsværk på ejendomme af samme alder. Bindingsværket er næsten 200 år gammelt og i god stand ift alderen".

Det fremgår blandt andet af udtalelse af 19/10 2018 fra tækkefirma 1, at "jeg har gennemgået stråtaget på den omtalte bygning B. Stråtaget er beskrevet med en K3 ved østgavlen og derudover ses der ingen beskrivelse i tilstandsrapporten om stråtaget. Jeg kan konstatere at sydgavlen er helt nedslidt og ligeledes den ene halvdel af vestsiden. Disse områder af taget har ikke længere deres funktion, nemlig at holde huset tørt. Jeg skønner at disse nedbrudte områder af taget ca. er 30 år gamle. Resten skønnes at være 15 – 20 år. Områderne skulle være beskrevet

med K3 eller UN. Bindingsværket er beskrevet i successive områder, primært hjørner ved gavle, hvilket var meget tydeligt. Men det meste af bindingsværket lider af fejlagtig vedligeholdelse/reparationer med helt forkerte materialer. Gamle huse tåler ikke at blive malet med plastisk maling og fuget med gummifuger idet begge dele lukker fugt inde i konstruktionen. Og hvor der er fugt er der liv, borebillerne har virkelig nedbrudt træet. Dette anses ikke for en skjult fejl. Det er meget tydeligt og bør være basal viden for en byggesagkyndig".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2019 fremgår det blandt andet, at "generelt fremstår bindingsværket i en god stand, når alderen tages i betragtning. Men der er spredte flyvehuller efter Alm. Borebille, dog i omfang og af en karakter uden konstruktiv betydning. Alm. Borebille kan forekomme i næsten alt træværk, og også bindingsværk udført i egetræ, der kan være lidt opfugtet som i det konkrete tilfælde. Flyvehullerne er lokaliseret i bindingsværk, der vender mod de kolde og fugtige verdenshjørner. For at underbygge dette udsagn vedlægger jeg kopi af bladet 'Almindelig Borebille', Skadedyrslaboratoriet (4. marts 2008). Så Alm. Borebille forekommer også i bindingsværk udført i egetræ. Og i den forstand, samt henset til alderen på bindingsværket, adskiller bindingsværket sig ikke væsentligt fra tilsvarende, til trods for de registrerede spredte flyvehuller".

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 (facader/gavle – Bygning A) fremgår det med karakteren K2, at "bindingsværket er generelt i god stand. Der er lidt mørning i fodrem og stolpe, på hjørne mod nordøst, samt i gavl mod øst. De murede tavler har enkelte mindre revner, herunder mod sydøst. Note: Der må påregnes god og løbende vedligeholdelse af bindingsværket". Det fremgår af punkt 1.1 (tagbelægning/rygning – bygning B) med karakteren K3, at "stråtaget fremstår nedslidt , med lunker og reduceret tykkelse i område mod østgavl. Der er hul ved valm mod øst. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang". Af punkt 1.8 (spær og lægter – bygning B) fremgår det med karakteren K1, at "tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Se f.eks. nord. Note: Angrebet vurderes at ikke at være aktivt, og der er umiddelbart ikke risiko for konstruktionssvigt". Det fremgår af punkt 2.1 (facader/gavle – bygning B) med karak-

teren K2, at "på hjørne mod nordøst, østgavl, er råd/mørning i bindingsværk. Gavl mod syd, har steder med råd/mørning i bindingsværket. Se f.eks. hjørne mod sydøst. Der kan endvidere ses enkelte revner i de murede tavler. Note: Der må påregnes god og løbende vedligeholdelse af bindingsværket".

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

Bindingsværket

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at malerbehandlingen af bindings- og murværket og silikonefuger mellem træ og tavler har medført en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det – på baggrund af fotos og de sagkyndige erklæringer – ikke er bevist, at bindingsværkets aktuelle stand afviger nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende bindingsværkshuse af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – særligt når der henses til, at den bygningssagkyndige har beskrevet skader på bindingsværket med K2 og bemærket, at der må forventes god og løbende vedligeholdelse. Det er nævnets opfattelse, at der i et bindingsværkshus fra 1827 må forekomme huller efter borebiller, uden at dette i sig selv udgør en skade, og nævnet finder det ikke godtgjort, at der er tale om borebilleangreb af konstruktiv betydning for ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af udtalelsen fra sælgers maler, at malerbehandlingen er blevet udført i ca. 2008 – dvs. for nu mere end 10 år siden. Bindingsværket er blevet malet med træbeskyttelsesmidler "Futura" fra Jotun. Nævnet finder det ikke bevist, at facadebehandlingen må antages at forringe træværkets levetid betydeligt eller medføre et vedligeholdelsesbehov, der er af særligt omfattende karakter. Nævnet bemærker, at der er tale om en vedligeholdelseskrævende konstruktion, og at det ikke kan forventes, at konstruktionen har været optimalt vedligeholdt gennem alle år af ejendommens tidligere ejere.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at anvendelsen af silikonefuge mellem træværk og murværkstavler konkret har været årsag til nævneværdig opfugtning og nedbrud af træværk langs kanter.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Stråtaget

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til en udskiftning af stråtaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget på bygning B ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes henset til tagets alder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at tilstandsrapporten beskriver, at stråtaget på bygning B generelt fremstår nedslidt. Forholdet har fået karakteren K3, og klageren er dermed advaret mod kritiske skader, "som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele". Nævnet finder det ikke bevist, at de anmeldte skader på stråtaget er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

Formand