

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98102:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1860 – den 1/9 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 7/4 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Tagbelægning - Stråtag

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

...

BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

Tagrum: Tagrum er besigtiget fra området omkring loftlem grundet manglende gangbro

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98102

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Stråtaget har flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder.	Nedbrydes stråtaget yderligere er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele.	Stråtag skal løbende vedligeholdes og repareres hvor de kommer fordybninger. Dette for at sikre en længere holdbarhed. Der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen. "

I klageskema af 4/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget ejendommen D.1. sep. 2021. Kort efter overtagelsen kan vi konstantere at det regner ned i huset. Vi tager derfor kontakt til vores ejerskifteforsikring D.20-10.21. Der tages ydermere kontakt til 2 forskellige tækkermænd, den første tækker lapper taget, da han ikke har tid til mere. Tækker nr. 2 kommer forbi for at tilse taget og fortæller her at han ca. 1½ år tidligere havde fremsendt et tilbud på et nyt tag til sælger. Denne tækker kunne ligeledes fortælle at taget ikke kunne repareres på mere. Alt dette bliver videresendt til ETU som sender en taksator som sammen med tækker nr. 2 besigtiger husets tag. Skade bliver afvist af ETU efterfølgende. Vi har efterfølgende haft en konsulent fra [håndværker] ude og se på taget, hvor der er lavet skrivelse til ETU, med en fyldig rapport fra vores konsulent, vælger ETU stadig at fastholde deres beslutning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at ud fra de oplysninger vi har på nuværende tidspunkt, samt at vi mener at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende. At vores ejerskifteforsikring burde dække denne skade på taget. Der er vedhæftet rapporter fra vores konsulent, taksator og tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikring:

Klageren har pr. 01 september 2021 tegnet ejerskifteforsikring med standarddækning under police ... med betingelserne EJE-01. Forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1860 med stråtag.

Klageren overtager ejendommen den 1. september 2021, og forud for indgåelse af købsaftalen har køber fået udleveret tilstandsrapport nr. ... af 7. april 2021.

Købsaftalen fremlægges som bilag B.

Sagsfremstilling:

Ankenævnet for Forsikring

3.

98102

Klageren anmelder at han den 20. oktober 2021 kan konstatere, at der løber vand fra loftet ned på vindueskarm i 2 af de 3 værelser på 1. sal samt at der ses tydelige tegn på utætheder ved vinduet.

Skadeservice for husforsikring besigtiger skaden – formentlig den 20. oktober 2021 – hvor der konstateres flere utætheder men ingen tegn på fugt/skimmel. Anmeldelsen fremlægges som bilag C.

Årsagen er utætheder i stråtaget.

Selskabet besigtiger ejendommen den 27. oktober 2021 ved ekstern taksator fra [firma] [navn] A/S.

Af taksatorrapporten af 11. november 2021 fremgår, at det anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet for ejerskifteforsikringen, men er ikke omfattet af forsikringen, idet forhold er omtalt i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapport nr. ... af 7. april 2021 (fremlagt af klager) fremgår følgende:



Stråtage

Strå er et naturprodukt, som har været anvendt til tagbelægning i mange hundrede år. Stråtage bliver normalt lagt på tage med en hældning over 45 grader for at sikre, at vandet kan løbe af taget, og holdbarhed dermed bliver bevaret. Hvis der gror mos, eller kommer alger på dette tag, kan man rense det af, men man skal vurdere, om det enkelte tag kan holde til det. Hvis der er undertag under stråtaget, er det typisk en del af brandsikringen, og det skal derfor være intakt.

På de ældste stråtækte huse kan spærene være opført meget simple og vil ved en eventuel renovering skulle forstærkes.

Tagbelægning - Stråtag

Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes.

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Stråtaget har flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder.	Nedbrydes stråtaget yderligere er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele.	Stråtag skal løbende vedligeholdes og repareres hvor de kommer fordybninger. Dette for at sikre en længere holdbarhed. Der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen.

Selskabet afviser dækning af det anmeldte forhold efter forsikringsbetingelsernes punkt 2, da forholdet er omtalt i tilstandsrapport, og efter punkt 4.1. da forholdet ikke klart er forkert beskrevet.

Klageren er ikke enig i afvisning. Med bistand fra [håndværker] og dennes notat af 6. december 2021 (fremlagt af klager) anmodes selskabets eksterne taksator om at genvurdere sagen. Taksatoren fastholder afvisningen i mail af 21. december 2021 og henviser til at klage til selskabets klageansvarlige. Mail af 21. december 2021 fremlægges som bilag D.

Herefter er der en korrespondance mellem klagerens rådgiver/konsulent [håndværker] og selskabets klageansvarlig, således fremlægges:

- bemærkninger af 28. december 2021 fra [håndværker] som bilag E
- svar af 26. januar 2022 fra Selskabets klageansvarlig som bilag F
- bemærkninger af 14. februar 2022 fra [håndværker] som bilag G (også fremlagt af klager)
- svar af 21. marts 2022 fra Selskabets klageansvarlig som bilag H

Selskabet kan henholde sig til svarene fra Selskabets klageansvarlig, og der henviser dertil.

Erklæringer fra [håndværker]:

Vi gør Ankenævnet opmærksom på, at [håndværker] har en økonomisk interesse i sagen, da deres bistand i sagen skal honoreres med 7% af det samlede forsikringsbeløb.

Der henvises til mail af 28. december 2021 til klager, som fremlægges som bilag I.

Allerede af den grund kan disse erklæringer ikke tillægges nogen bevisværdig.

Uenighed:

Klagen omhandler, hvorvidt forholdet omkring ejendommens stråtag er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, således at anmeldte forhold vil være omfattet af punkt 4.1 i betingelserne:

Selskabets vurdering:

Ejendommens stråtag kan ikke anses for at være forkert beskrevet i tilstandsrapport.

Inden købet er klager via tilstandsrapporten bekendt med, at oplægningstidspunktet for stråtaget er ukendt, og at stråtaget allerede 7. april 2021 fremstår med flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder, samt at yderligere nedbrydning af stråtaget kan medføre, at der trænger vand ind med risiko for skade af de underliggende bygningsdele.

Endvidere er klager via tilstandsrapporten bekendt med, at stråtaget skal løbende vedligeholdes og reparerer.

Allerede inden købet har klager via tilstandsrapporten været informeret om, at ejendommens stråtag – med ukendt oplægningstidspunkt - har flere nedslidte områder, hvor vedligeholdelse og/eller reparation er påkrævet, hvorfor klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning inden købet af ejendommen."

Klageren har i brev af 28/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nedenstående er udklip fra en e-mail sendt fra ETU:

'Ved vurderingen heraf sammenlignes dit hus med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og ikke med nye bygninger konstrueret efter moderne principper og i henhold til nyere bygningsreglementer jfr. ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2.

Endvidere fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 og 4.3 at forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten og som man har kendskab til før tegningen af ejerskifteforsikringen, ikke er omfattet af forsikringen.

Samtidig følger det af betingelsernes punkt 4.7, at en fejlagtig angivelse af tagets restlevetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg noterer mig at din rådgiver anfører at det er hans vurdering, at der er tale om forhold ved taget, som er klart forkert beskrevet, idet han anfører at der er tale om forhold ved stråtaget, som burde have haft et 'rødt hus'.

I den forbindelse bemærker jeg, at stråtaget har fået et 'gult hus' som angiver at der er skade på stråtaget og det er min vurdering, at dette burde have givet anledning til nærmere undersøgelse af huset, idet det i noten til punktet fremgår, at 'nedbrydes taget yderligere er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele'. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 7. april 2021, medens huset er overtaget den 1. september 2021, altså ca. 5 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Henset til indholdet af tilstandsrapportens bemærkninger til stråtaget og til at det er angivet at det ikke vides, hvor gammelt taget er, er det min vurdering, at der ikke er tale om en klar forkert beskrivelse af stråtaget på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse.

Ankenævnet for Forsikring har i AK93.369 taget stilling til en tilsvarende sag om et stråtag fra 1998, altså et stråtag, der er væsentligt yngre end stråtaget på dit hus.

Her kom ankenævnet frem til at der ikke var dækning på ejerskifteforsikringen til udskiftning af et stråtag, hvor blandt andet bindinger på taget var helt eller delvist blottede. Taget var i sagen beskrevet med karakteren K1, der svarer til et 'gråt hus'. Forsikringstageren i sagen havde overtaget huset i april 2019 og anmeldt skaden til sin ejerskifteforsikring i august 2019. Nævnet fandt at stråtaget i sagen ikke adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende stråtage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand og dermed var der ikke dækning på ejerskifteforsikringen. Endvidere fandt nævnet at der ikke var tale om en klart forkert beskrivelse af stråtaget, der havde fået karakteren K1 i tilstandsrapporten. Samtidig gør nævnet opmærksom på at angivelsen af tagets restlevetid alene beror på et tabelopslag og således ikke er en konkret vurdering af tagets faktiske restlevetid. Nævnet anfører endvidere at den konkrete levetid for et stråtag kan variere alt efter kvalitet af strå, udførelse og omgivelsernes påvirkning af taget, og at det ikke i almindelighed kan betragtes som en dækningsberettigende skade, at et stråtag udviser en levetid under middel.

På baggrund af ovennævnte og AK93.369 er det min vurdering, at der ikke er fundet forhold ved stråtaget som er nævneværdigt anderledes end det, der kan findes på tilsvarende stråtage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Samtidig er det min vurdering, at der ikke

er tale om en klart forkert beskrivelse af stråtaget i tilstandsrapporten, idet den bygningssagkyndige skal beskrive det han ser på sin besigtigelse og det er noteret i tilstandsrapporten at der er en alvorlig skade på taget som vil medføre et svigt på sigt.

At dette svigt har vist sig på kortere tid end du som husejer havde regnet med, ændrer ikke ved at du ved indholdet af tilstandsrapporten har haft et rimeligt grundlag for at tage stråtagets tilstand i betragtning ved købet af ejendommen. Jeg bemærker at det i salgsopstillingen kan ses at taget flere steder er tyndslidt, som også beskrevet i tilstandsrapporten.

Derfor må jeg i det hele fastholde den trufne afgørelse.
...'

Vi klagerne mener at tilstandsrapporten er tydeligt og klart forkert beskrevet. Ydermere har vi når vi har skrevet til ETU og fortalt at vi tager vores sag videre, altid blevet oplyst at andre sager lignende vores ikke er blevet dækningsberettigende. Dette føler vi er en skræmmekampagne og ikke hører sig til et selskab der tjener penge på at dække div. skader.

Udskrift fra taksatorrapport udarbejdet D.11.11.2021

Medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det er min vurdering, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Rapporten sendes som bilag.

Det ses jo at taksator også siger at tilstandsrapporten er fejlagtigt beskrevet, selvom taksatoren skriver til fordel for ETU.

Vi mener at tilstandsrapporten er helt fejlagtigt beskrevet, da der er flere tilfælde hvor man kan være i tvivl om hvorvidt om personen har været oppe på loftet af huset eller overhovedet har været på 1.sal.

Indgang til skunk skal være lukket med brandhæmmende låg, men det er de ikke og dette burde allerede have været et tegn til at tilstandsrapporten skulle have vist et rødt hus frem for det gule hus som er tilfældet. Hvis dette er nok tegn på at tilstandsrapporten er fejlagtigt beskrevet så ved vi ikke hvad der menes med 'klart forkert beskrevet'.

Selskabet har i brev 29/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"A. Klager anfører, at selskabets taksator i taksatorrapport udarbejdet den 11. november 2021 vurderer, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapport.

Hertil bemærkes:

At forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, opfylder ikke betingelse for dækning jfr. 4.1.

...

Forholdet skal være **klart forkert** beskrevet for, at ejerskifteforsikring dækker forholdet – og af taksatorrapporten udarbejdet den 11. november 2021 fremgår:

'Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. punkt 4.1 i betingelserne.

Medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er min vurdering, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er dog ikke klart forkert beskrevet.

Der er taget stilling til, at hvis der sker yderligere nedbrydning er der risiko for skade.

Skade er dog sket før end forventet i forhold til beskrevet i tilstandsrapporten.'

B. Klager anfører, at tilstandsrapporten er helt fejlagtigt beskrevet, da der er flere tilfælde, hvor man kan være i tvivl om, hvorvidt den beskikkede bygningssagkyndig har været oppe på loftet af huset eller overhovedet har været på 1. sal.

Hertil bemærkes:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og forsømmelser i forbindelse med den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Klager henvises til at indgive klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har kompetencen til at behandle en klage over fejl og forsømmelse begået af den bygningssagkyndige.

C. Klager anfører, at de ikke ved, hvad der menes med 'klart forkert beskrevet'.

Hertil bemærkes:

For det første at det er en samlet vurdering af tilstandsrapport, men at det er det anmeldte forhold, der skal være 'klart forkert beskrevet'.

For det andet at hvornår et forhold er 'klart forkert beskrevet' fremgår af 4.1:

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

Det er ikke afgørende, hvilken anmærkning forholdet har fået i tilstandsrapport, men derimod om selve beskrivelse af forholdet er misvisende eller klart ufyldstgørende.

Praksis fra Ankenævnet

I kendelse 93.369 fra Ankenævnet for Forsikring havde stråtaget fået karakter/anmærkning K1 (svarende til 'GRÅ HUS') i tilstandsrapporten sammen med beskrivelse om, at der generelt er aldersbetonet afslid. På baggrund af tilstandsrapportens bemærkning om afslid kommer nævnet frem til, at klageren har haft rimelig grundlag for at kunne tage stråtagets tilstand nærmere i betragtning.

I kendelse 56.209 fra Ankenævnet for Forsikring havde stråtaget fået karakter/anmærkning K2 (svarende til 'GUL HUS') i tilstandsrapporten sammen med beskrivelse om, at stråtaget er meget nedslidt, tyndt med armeringsjern-indlægning. Taget er mosbegrøet især på nordsiden. Nævnet udtaler:

På baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger og da anmeldte forhold ikke afviger væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente under hensyn til denne karakter, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse jfr. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom §2 stk. 4.

I kendelse 72.491 fra Ankenævnet for Forsikring havde stråtaget fået karakter/anmærkning K2 (svarende til 'GUL HUS') i tilstandsrapporten sammen med beskrivelse om, at stråtaget på den østvendte side er mosbelagt og med slid flere steder specielt i den nordlige ende, som er skiftet og med note om at tagfladen vender mod skovbryn og der må forventes øget vedligeholdelse på denne tagflade. Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på stråtagets østside ikke går ud over, hvad klageren på baggrund af tagets alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Selskabets vurdering:

Ejendommens stråtag kan ikke anses for at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Der henvises til tidligere anførte og supplerende bemærkes:

At det er forholdets beskrivelse i tilstandsrapporten, som er afgørende om ikke forholdets karakter/anmærkning – det vil sige 'GULT HUS' eller 'RØDT HUS'.

At klager har haft rimelig grundlag for at kunne tage stråtagets tilstand nærmere i betragtning som følge af tilstandsrapportens bemærkninger om,

- at stråtagets alder er ukendt
- at stråtaget har flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder,
- at yderligere nedbrydning af stråtaget kan medføre, at der trænger vand ind med risiko for skade af de underliggende bygningsdele

og at skaderne ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente.

Allerede det forhold, at klager er oplyst om, at stråtagets alder er ukendt, må øget vedligeholdelse og udskiftning som følge af udløb af levetid forventes."

Til dette har klageren fremsendt brev af 25/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi vil holder fast på at tilstandsrapporten er utilstrækkelig, ikke fyldestgørende og der er klart med de oplysninger der findes i rapporten at dennes indhold er forkert beskrevet. Vi som forbruger har ikke andet at tage stilling til og vi burde kunne have tiltro til at sådanne rapporter er sandfærdige, i vores tilfælde ses der at rapporten indeholder div. fejl og mangler, såsom brandsikret loftlem samt

adgangene til skunk ikke er brandsikret, dette burde personen som har lavet rapporten have set og disse fejl skulle have været nedskrevet i den tilstandsrapport vi modtager fra sælger. Ydermere har vi en korrespondance på mail imellem sælger, ejendomsmægler og vi som køber, om hvorvidt

taget er brandsikret, i denne mail fra sælger til ejendomsmægler som er videresendt til os køberne, fortæller sælger at taget er brandsikret, hvilket ikke er korrekt. Disse fejl og mangler på huset skulle også have været observeret af personen som har udført besigtigelsen på huset for at kunne lave en fyldestgørende tilstandsrapport. Derfor er vores klare holdning at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende og derved er oplysningerne helt klart forkert beskrevet.

Tilstandsrapporten i denne sag er så mangelfuld og de informationer som sælger har givet, ikke er holdbare efter vores mening. Vi har god grund til at tror at huset ikke er blevet gennemgået efter de glædende regler og derfor er tilstandsrapporten fejlagtigt lavet. Det er vores overbevisning at pågældende person som har lavet tilstandsrapporten ikke har været på loftet ellers ville huset på det tidspunkt have været vurderet til 'rødt' anmærket i tilstandsrapporten.

Vi som køber og forbruger er blevet misinformeret og misvejledet i forhold til tilstandsrapporten. Vi tegnet en ejerskifteforsikring hos ETU for netop at kunne få hjælp til at udbedre en skade hvis det skulle opstå.

ETU har ikke villet samarbejde og fastholder at tilstandsrapporten ikke er helt tydeligt forkert beskrevet og derved er ETU fritstillet for at udbedre skaden. Vi har haft tækkerfirma ude og kigge på vores tag og de siger alle sammen det samme, at dette skulle have været opdaget af personen som har udarbejdet tilstandsrapporten og tidligere ejer.

Vi ønsker at fastholde vores klage, at tilstandsrapporten helt og aldeles er forkert beskrevet og at sælger har misinformeret om kendskab til utætheder i taget."

Selskabet er kommet med yderligere bemærkninger i brev af 22/8 2022.

Klageren er kommet med yderligere bemærkninger i brev af 18/9 2022.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens anmeldelse til selskabet af 20/10 2021, tilstandsrapport af 7/4 2021, købsaftale af 1/6 2021, besigtigelsesrapport fra selskabets taksator af 11/11 2021, notat fra klagerens håndværker af 6/12 2021, mail af 21/12 2021 fra taksator til klageren, bemærkninger af 28/12 2021 fra klagerens håndværker, mail af 28/12 2021 fra klagerens håndværker til klageren, selskabets fastholdelse af 26/1 2022 og 21/3 2022, udtalelse af 14/2 2022 fra klagerens håndværker til klageren og forsikringsbetingelser – EJE – 01. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse til selskabet af 20/10 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

Dato

20.10.2021

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

1.sal. Det er på 3 vær.

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

D.20/10-21 finder jeg vand løbende fra loftet ned på vindueskarmen i 2 af 3 vær. På 1.sal. Der ses tydelige tegn på utætheder ved vinduet. Jeg tager kontakt til Gjensidige og får en håndværker ud fra deres skadeservice ... som finder flere utætheder på loftet, dog ingen tegn på fugt/skimmel på loftet. Der er taget billeder af de steder taget er utæt. Jeg har desuden taget kontakt til en tækkemand som gerne skulle komme forbi og se på muligheden for at få udbedret skaderne på taget og komme med et overslag på dette. "

Af besigtigelsesrapport fra selskabets taksator af 11/11 2021 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO 27.10.2021

ANMELDTE FORHOLD:

1: Utæt stråtag.

GENERELT OM HUSET:

Huset er opført i 1860 og fremstår i pæn stand.

...

FORHOLD 1

Utæt stråtag.

BESKRIVELSE:

Du oplyser ved besigtigelsen, at I overtager huset d. 01.09.2021.

Første gang det regner efter, at du har overtaget huset, regner det ind flere steder.

Du bliver efterfølgende oplyst af din tækkemand, at stråtaget er så slidt at det ikke kan repareres og klar til udskiftning.

Han fortæller videre, at han for ca. 1,5 år siden har givet tilbud på udskiftning til tidligere ejer i forbindelse med salg af huset.

Et tilbud eller, viden du ikke er blevet oplyst om.

Under min besigtigelse forevises det hvor slidt stråtaget er, samt at det er tækket med kokosgarn. Kokosgarnet er blottet flere steder og kan derved trække fugt til stråtaget. Det medvirker til, at stråene rådner og taget bliver utæt.

Ligeledes er skotrenden fyldt med græs og det er kun et spørgsmål om tid, inden den også er utæt.

VURDERING:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende.

Ved gennemgang af stråtaget kunne det tydeligt ses, at taget var meget slidt. Der kunne ligeledes konstateres fugt/vandskader indvendig i kviste mm.

Ved besigtigelse blev det oplyst, at taget var tækket flere steder med kokosgran. Derved kunne det konstateres, at stråtaget var fra før 1986 og ca. 30-35 år gammelt.

Det er min vurdering, at der er skade og nærliggende risiko for skade grundet forholdet som opfylder kriterierne jf. punkt 3.1.2. i betingelserne.

Der er i tilstandsrapporten nævnt, at stråtaget har flere steder hvor det er mere slidt end andre steder. Nedbrydes det yderligere er der risiko for skade på de underliggende bygningsdele. Forholdet har fået en gul farve.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Jf. punkt 4.1 i betingelserne.

Medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det er min vurdering, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er dog ikke klart forkert beskrevet.

Der er taget stilling til, at hvis der sker yderligere nedbrydning er der risiko for skade. Skade er dog sket før end forventet i forhold til beskrevet i tilstandsrapporten.

Da tidsperspektivet for skade, er forkert beskrevet har du mulighed for at klage over den byggesagkyndige.

Det gøres ved klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige.

Med henvisning til ovenstående er det anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen."

Af notat fra klagerens håndværker af 6/12 2021 fremgår bl.a.:

"NOTAT vedr. ny erhvervet ejendoms stråtag som ikke opfylder sin funktion som tæt klimaskærm.

...

Jeg har besøgt ejendommen og stråtaget lørdag. 27. november 2021 med henblik på en teknisk afklaring af stråtagets tilstand.

Køber har overtaget ejendommen d. 1. september 2021.

Tilstandsrapporten som danner baggrund for købet er lavet pr. 7. april 2021.

Taksatorrapport er udarbejdet pr. 11 november 2021, efter anmeldelse af vandskader i huset.

Kort tid efter købers overtagelse af ejendommen regnede det ned i husets nordvestlige ende. Sælger kontaktede 2 forskellige tækkemænd. Den første kom og lappede taget, men havde så ikke tid til mere. Tækker nr. 2 kom forbi og kunne berette at han ca. 1½ år tidligere havde fremsendt et tilbud på nyt tag til sælger. Denne tækker kunne ligeledes fortælle at taget ikke kunne repareres idet det var bundet med kokosgarn som trak vandet ind på indersiden.

Efter afslaget på dækning fra ejerskifteforsikringen jf. taksatorrapporten forsløg denne tækker, at ejeren tog fat i undertegnede for at tydeliggøre stråtagets faktiske tilstand.

[Foto]

Her ses seneste reparation efter vandskader i området.

På weblager fremgår det, at huset har gennemgået en større ombygning og tilbygning med start i efteråret 1989 og færdigmeldt februar 1991.

Jeg vil derfor med sikkerhed vurdere at stråtaget er udført i 1990, og derfor 31 år gammelt på overtagelsesdagen.

På besigtigelsesdagen kunne jeg konstatere, at stråtaget var utæt stort set overalt. Der var drivvåd kokosgarn og lægter på samtlige indvendige tagflader. Der sås også vand i og under isoleringen.

[Fotos]

Flere steder i loftrummet var der både skimmelsvamp og hvid tømrersvamp hvilket vidner om at stråtaget har været utæt i mange år. På nær områder ved to skunklemme er skunk og skråvægge ikke besigtiget.

Men det vurderes at disse områder er lige så utætte som det synlige tag i kippen.

[Fotos]

Der ligger vand i isoleringen.

Tømmer er svampebefængt.

Lægter er opfugtet og har været det i flere år.

[Foto]

Her ses et billede fra onsdag d. 1. december, hvor vandet løb gennem stråtagets sydøstlige ende.

Det var en regnvejrsdag med rigtig mange mm.

Nedbør.

Men fakta er at stråtaget er utæt overalt, idet vandet ved mindre mængder nedbør så bare hænger i isoleringen og efterfølgende fordamper igen.

Hvilket så medfører skimmelsvamp under stråtaget.

[Foto]

Her ses det tydeligt at lægterne har været opfugtet gennem flere år.

[Foto]

Her ses totalt opfugtede lægter indenfor skunklemmen.

Et billede der også var meget tydeligt for den byggesagkyndige da han besigtigede ejendommen i april 2021. Et klart billede af både gamle og nye vandskader på samme lægter.

Når den byggesagkyndige i tilstandsrapporten skriver at, 'der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen' så er det ganske enkelt forkert.

Der har været synlige tegn på utætheder set fra begge skunklemme og fra den del af loftrummet i kip som kan besigtiges fra gangbroen.

[Foto]

Her ses den ene af 2 skunklemme i husets østfløj. Når man åbner dem kigger vi lige ud i stråtaget og de opfugtede lægter. Begge skunklemme ses ikke at være BD 30 godkendt, hvilket var et krav da byggeriet blev udført i 1990. Det kan tyde på, at den byggesagkyndige ikke har haft lemmene åbnet.

[Foto]

Hele stråtaget på husets sydside er belagt med et finmasket trådnat. Dette net holder på blade grene osv., hvilket betyder at taget ikke kan tørre. Jeg har aldrig tidligere set et stråtag som er

dækket med trådnat. Jeg kender ikke årsagen, men ser det som et alvorligt sygdomstegn. Noget er galt, men hvad?

Når et stråtag ser så meget anderledes ud end andre stråtage burde den byggesagkyndige helt klart have brugt signaturen som viser et ? da han skulle vurdere stråtaget.

[Foto]

Dette foto burde også have appelleret til et spørgsmålstegn ? ved vurderingen af stråtaget i tilstandsrapporten.

En så voldsom begroning er et tydeligt signal om at noget er helt galt. Enhver form for begroning i et stråtag er tegn at stråtaget er opfugtet dybt ned i taget.

Dermed er den isolerende klimaskærm defekt.

[Foto]

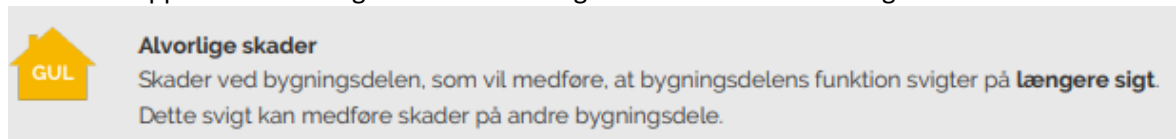
Lægterne set gennem

Skunklemmen har været opfugtet i flere år.

[Foto]

I store områder er tagskægget gennemvådt. Et klart tegn på at stråtaget for længst har svigtet som tæt og isolerende klimaskærm.

I tilstandsrapporten er stråtaget vurderet til en gul farve. Det er en alvorlig skade.



Den byggesagkyndige har i denne sag vurderet at stråtaget kan svigte på længere sigt, og har tilføjet, 'nedbrydes stråtaget er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele'.

Men virkeligheden er at stråtaget har svigtet i flere år som tæt og isolerende klimaskærm. Stråtaget skulle have været vurderet rødt hvilket betyder kritiske skader, eller allermest korrekt ville have været et ? , idet den byggesagkyndige helt tydeligt ikke har været i stand til at vurdere tagkonstruktionen.

[Foto]

Et skadesservicefirma har boret huller i karmens overstykke for at dræne vandet ud.

[Foto]

Og ligeledes i loftet over kvistvindue.

Med baggrund i en skadesanmelde til ejerskifteforsikringen har ... udarbejdet en taksatorrapport dateret d. 11.11.2021.

Taksatorrapporten fremhæver at taget er forkert beskrevet. Taksator vurderer altså, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Men taksator mener ikke at tagkonstruktionen er klart forkert beskrevet, idet der er taget stilling til, at hvis der sker yderligere nedbrydning vil der være risiko for skade.

Og her er vi bestemt ikke enige. Skaderne indtraf længe før der kunne nå at ske en yderligere nedbrydning. En gul vurdering indikerer klart, at der kan ske skade på længere sigt.

Ankenævnet for Forsikring

14.

98102

I den aktuelle sag er der sket skade, ikke bare på kort sigt, idet det kan bevises at taget har været utæt i flere år. Dette fremgår med al tydelighed på lægterne. Og det var synligt via begge skunklemme og fra gangbroen i kippen.

Tagkonstruktionen skulle have været vurderet rød for at være retvisende, idet rød betyder: 'Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.'

Derfor er skaden ganske klart forkert beskrevet og dermed dækningsberettiget jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Skadesbegrebet er 100 % opfyldt i denne sag. Derfor forventes det at forsikringsselskabet dækker skaden.

Til gengæld fortæller dette notat også at det er åbenlyst muligt at gøre regres mod den byggesagkyndige.

Det forventes ligeledes, at der ikke udløses selvrisko i denne sag, men at den evt. betales af den byggesagkyndige.

Idet det nu er dokumenteret at forsikringsselskabet har anlagt en forkert skadesbehandling, ved at afvise erstatning i denne sag, forventer forsikringstager at blive holdt skadesløs i forhold til indkøbt rådgiver og håndværkere."

Af mail af 28/12 2021 fra klagerens håndværker til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået hele sagen igen og kan konstatere at forsikringen bare prøver at snyde jer.

Derfor har jeg skrevet et nyt oplæg som i kan videresende til klageansvarlig@etuforsikring.dk.

Jeg forventer at de reagerer positivt på skrivelsen, da jeg stadig mener i har en god sag.

Men ting tager tid og det er helt normalt at forsikringsselskaber bruger ufine metoder for at afvise dækning.

Jeg har tilladt mig at fremsende min faktura for 1. besøg og efterfølgende notat som teknisk dokumenterer tagets tilstand.

Efterfølgende er min pris for at hjælpe jer på 7% af det samlede forsikringsbeløb, som jeg er medvirkende til at skaffe jer, men med fradrag af de kr. 7.500,00 som allerede er faktureret.

Hvis min videre hjælp ikke fører til erstatning skal i selvfølgelig ikke betale yderligere.

Jeg mener i har en god sag og at jeg kan hjælpe jer i mål med en erstatning."

Af forsikringsbetingelser – EJE – 01fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

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

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

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

...

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1860 og er overtaget af klageren den 1/9 2021. Ejendommen er med stråtag.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af vandindtrængen gennem taget. Han har anført, at han kort efter overtagelsen konstaterede, at det regnede ind i huset. Han har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at selskabet derfor skal dække skaden. Ejendommen er ikke blevet gennemgået efter de gældende regler, og derfor er tilstandsrapporten fejlagtigt udført. Klageren har anført, at den bygningssagkyndige ikke har været på loftet, da anmærkningen vedrørende taget så ville have været 'rødt' anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har også anført, at sælgeren har haft kendskab til utætheder i taget uden at oplyse om dette.

Selskabet har afvist at yde dækning for utætheder i stråtaget. Selskabet har anført, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet. Klageren er i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at oplægningstidspunktet for stråtaget er ubekendt, og at stråtaget allerede 7/4 2021 fremstod med flere områder, hvor det var mere slidt end andre steder, samt at yderligere nedbrydning af stråtaget kunne medføre, at der trængte vand ind med risiko for skade af de underliggende bygningsdele. Klageren er også via tilstandsrapporten bekendt med, at stråtaget løbende skal vedligeholdes og repareres. Han har derfor haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning inden købet af ejendommen. Afgørende er forholdets beskrivelse i tilstandsrapporten og ikke forholdets anmærkning med "gult hus" eller "rødt hus". Selskabet har yderligere anført, at klagerens håndværker har en økonomisk interesse i sagen, da hans bistand i sagen skal honoreres med 7% af det samlede forsikringsbeløb. Af den grund kan håndværkerens erklæringer ikke tillægges bevisværdi.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "Oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes ... **BEBOELSE – TAG Vurdering** [gult hus] **Skade** Stråtaget har flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder. **Risiko** Nedbrydes stråtaget yderligere er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele. **Bemærkning** Stråtag skal løbende vedligeholdes og repareres hvor de kommer fordybninger. Dette for at sikre en længere holdbarhed. Der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen".

Af besigtigelsesrapport fra selskabets taksator fremgår det, at "BESIGTIGELSESDATO 27.10.2021 ... Ved gennemgang af stråtaget kunne det tydeligt ses, at taget var meget slidt. Der kunne ligeledes konstateres fugt/vandskader indvendig i kviste mm. Ved besigtigelse blev det oplyst, at taget var tækket flere steder med kokosgran. Derved kunne det konstateres, at stråtaget var fra før 1986 og ca. 30-35 år gammelt. Det er min vurdering, at der er skade og nærliggende risiko for skade grundet forholdet som opfylder kriterierne jf. punkt 3.1.2. i betingelserne. Der er i tilstandsrapporten nævnt, at stråtaget har flere steder hvor det er mere slidt end andre steder. Nedbrydes det yderligere er der risiko for skade på de underliggende bygningsdele. Forholdet har fået en gul farve ... Det er min vurdering, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. **Det er dog ikke klart forkert beskrevet.** Der er taget stilling til, at hvis der sker yderligere nedbrydning er der risiko for skade. Skade er dog sket før end forventet i forhold til beskrevet i tilstandsrapporten".

Af notat fra klagerens håndværker fremgår det, at " Jeg har besigtiget ejendommen og stråtaget lørdag. 27. november 2021 På weblager fremgår det, at huset har gennemgået en større ombygning og tilbygning med start i efteråret 1989 og færdigmeldt februar 1991. Jeg vil derfor med sikkerhed vurdere at stråtaget er udført i 1990, og derfor 31 år gammelt på overtagesdagen. På besigtigelsesdagen kunne jeg konstatere, at stråtaget var utæt stort set overalt. Der var drivvåd kokosgarn og lægter på samtlige indvendige tagflader. Der sås også vand i og under isoleringen ... Når den byggesagkyndige i tilstandsrapporten skriver at, 'der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen' så er det ganske enkelt forkert. Der har været synlige tegn på utætheder set fra begge skunklemme og fra den del af loftrummet i kip som kan besigtiges fra gangbroen ... Hele stråtaget på husets sydside er belagt med et finmasket trådnet. Dette net holder på blade grene osv., hvilket betyder at taget ikke kan tørre ... Jeg kender ikke årsagen, men ser det som et alvorligt sygdomstegn ... Når et stråtag ser så meget anderledes ud end andre stråtage burde den byggesagkyndige helt klart have brugt signaturen som viser et ? da han skulle vurdere stråtaget ... En så voldsom begroning er et tydeligt signal om at noget er helt galt. Enhver form for begroning i et stråtag er tegn at stråtaget er opfugtet dybt ned i taget. Dermed er den isolerende klimaskærm defekt ... Skunklemmen har været opfugtet i flere år.

[Foto] I store områder er tagskægget gennemvådt. Et klart tegn på at stråtaget for længst har svigtet som tæt og isolerende klimaskærm. I tilstandsrapporten er stråtaget vurderet til en gul farve. Det er en alvorlig skade ... Men virkeligheden er at stråtaget har svigtet i flere år som tæt og isolerende klimaskærm. Stråtaget skulle have været vurderet rødt hvilket betyder kritiske skader, eller allermest korrekt ville have været et ? , idet den byggesagkyndige helt tydeligt ikke har været i stand til at vurdere tagkonstruktionen ... Men taksator mener ikke at tagkonstruktionen er klart forkert beskrevet, idet der er taget stilling til, at hvis der sker yderligere nedbrydning vil der være risiko for skade. Og her er vi bestemt ikke enige. Skaderne indtraf længe før der kunne nå at ske en yderligere nedbrydning. En gul vurdering indikerer klart, at der kan ske skade på længere sigt. I den aktuelle sag er der sket skade, ikke bare på kort sigt, idet det kan bevises at taget har været utæt i flere år. Dette fremgår med al tydelighed på lægterne. Og det var synligt via begge skunklemme og fra gangbroen i kippen. Tagkonstruktionen skulle have været vurderet rød for at være retvisende, idet rød betyder: 'Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele'".

Af mail af 28/12 2021 fra klagerens håndværker til klageren fremgår det, at håndværkeren skal have 7% af det samlede forsikringsbeløb for sin bistand til klageren, hvis bistanden fører til dækning hos selskabet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.2 fremgår det, at forsikringen dækker "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele ... I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand". Ved "nærliggende risiko for skader" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet" og, at "et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert. På den baggrund kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapport fra selskabets taksator fremgår, at "ved gennemgang af stråtaget kunne det tydeligt ses, at taget var meget slidt. Der kunne ligeledes konstateres fugt/vandskader indvendig i kviste mm."

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten at, "**Skade** Stråtaget har flere områder, hvor det er mere slidt end andre steder. **Risiko** Nedbrydes stråtaget yderligere er der risiko for at vand kan trænge ind og skade de underliggende bygningsdele ... Der var ikke synlige tegn på utætheder på besigtigelsesdagen". Det fremgår videre, at "oplægningstidspunktet for den valgte tagtype er ukendt, hvorfor den statistiske restlevetid ikke kan beregnes".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende således, at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ankenævnet for Forsikring

20.

98102

Det som klageren i øvrigt har anført, herunder klagerens håndværkers vurderinger kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten, kan han klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, som behandler klager over tilstandsrapporter.

Nævnet bemærker også, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgeren har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2 stk. 5.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings