

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2025 blev i sag nr. 103048:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 9/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skader i vores tag kræver reparation både på kort og på lang sigt. De kortsigtede skal laves for ikke at skaderne bliver uoprettelige på sigt, så det er vi med på at vi selv skal sikre. Men det er det eneste forhold, som ejerskifteforsikringen forholdt sig til, på trods af, at vi mener, at der skal større udbedringer til, som vi ikke er blevet gjort opmærksom på, hverken i tilstandsrapport eller ved tegning af ejerskifteforsikring. Derfor mener vi, at vi skal have dækket udbedringen af de skader, der skal laves for at sikre os mod skader på sigt, så taget får den levetid, som man må forvente for den type tag. Der er ikke foretaget besigtigelse af skaderne, og da jeg ikke er fagmand og formodentlig også har en sagsbehandler i den anden ende, som ikke er. Så bliver det en strid om ord, frem for en konkret, faglig vurdering af skaderne og deres omfang og konsekvens.

I forsikringsbetingelserne finder man også følgende undtagelser, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen:

- Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten. DET VAR IKKE ANMÆRKET DER
- Skader, der skyldes manglende vedligeholdelse. DET ER IKKE MANGLENDE VEDLIGEHODELSE
- Almindeligt slid og ælde. DET ER IKKE ALM SLID OG ÆLDE
- Forhold der kan udbedres for under bagatelgrænsen på 5.300 kr. DER ER TALE OM DÆKNING AF SKADER, DER BELØBER SIG TIL EN BETYDELIG STØRRE SUM

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have dækket det forhold, som jeg har en forventning, er dækket, når man tegner en udvidet ejerskifteforsikring. Forhold som kan gøre uoprettelig skade på sigt, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som vi derfor IKKE har haft chance for at have i betragtning under handlen.

Gjensidige har anvist os til at søge erstatningen hos det forsikringsselskab, hvor huset er forsikret, men de afviser og siger til os, at det SKAL være dækket af ejerskifteforsikringen."

I notat udfærdiget af klageren og vedlagt klagen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade og omfang

Vi er ikke, som ejere specialister på tag og vil derfor i der følgende bruge vores almindelige lægmandsbetragtninger til at beskrive de observationer, vi har gjort os i forhold til skader på vores sommerhus. De konstaterede skader er sket på vores tagbeklædning på sommerhus, ... Vi har kontaktet et byggefirma for at få bekræftet om der er tale om fejl og mangler, og i givet fald få en saglig vurdering af, hvad der skal til for at rette fejlen op og udbedre skaderne, som de har forårsaget.

I første omgang har Byggefirma ... besigtiget skade fra jorden og givet tilbud på umiddelbare skader, som kunne begrænse og afværge yderligere skade. Ved byggefirmaets nærmere undersøgelse, foretaget på selve tagfladen, er det konstateret, at der er trængt og trænger fugt ind i undertag og lister. Den indtrængning er der behov for at stoppe for at taget ikke skal forgå tidligere, end den levetid et tag, af den type, forventeligt vil have. Ved først besigtigelse blev det antaget, at "de blotlagte pletter" i tagfladen skyldes fugle og alm. aldring, som vi naturligvis selv skal stå for, men det viser sig, ved grundigere besigtigelse på selve tagfladen, at der er behov for et decideret stop for indtrængning af fugt i undertaget. Og det er den indtrængning af fugt, der gør, at vi finder det nødvendigt at benytte vores ejerskifteforsikring.

Fugtindtrængning kan stoppes ved at indskyde et mellemlag af "plast" mellem undertag og græslag, således undertaget er beskyttet med en form for membran. Det er foreslået fra byggefirmaet ..., at dette kan udbedres med et indgreb, hvor der eftermonteres "plast-plader", som overdækkes efterfølgende med et nyt græslag. Dette tilbud er vedlagt og udgør kr. 29.750,00, ligesom der er vedlagt tilbud på midlertidig bremsning af yderligere skade på kr. 4.375,00 for at lukke de "bare pletter", der er på taget.

Vi har også undersøgt prisen for at etablere et sedumtag med et pap-undertag, fordi vi er i tvivl om hvilken løsning, der er den rigtige for at undgå fremtidig tvivl om tagkonstruktion, og prisen på dette er 389,00 pr. kvm., jf.: ... - Opbygning op til 25 graders hældning.

Vi er opmærksomme på, at der er 2 forskellige løsningsmuligheder.

Den ene er, set med vores øjne, en reparation af noget eksisterende, så det bliver funktionelt. Vi er usikker på, om det er en HELT RIGTIGE tagløsning, ud fra byggetekniske betragtninger, men det må vi antage ud fra den professionelle betragtning, vi har fået.
(etablering af mellemlag)

Den anden løsning, med udskiftning til sedumtætter, synes mere fremtidssikret og bæredygtig, set med vores øjne, samtidig med det virker som en udskiftning til en mere sikker byggeteknisk løsning.

Vi vil gerne benytte vores ejerskifteforsikring til at få etableret et godt og sikkert tag, hvor vi ikke skal bekymre os om risikoen for råd i vores tag, som vil medføre, at taget forgår før tid, som følge af forkert konstruktion."

Klageren har i brev af 9/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi oplyser for god ordens skyld, at vi den 20. april 2025 har meddelt til Gjensidige og til 3. parts-leverandør, at vi har konstateret skader indendørs på ejendommen ... Skaderne er sket som følger af utætheder i tag, hvorfor vi finder dette af særlig vigtighed for sagen.

Vi har derfor også tilbudt at stå til rådighed, såfremt Gjensidige og 3. Parts leverandør finder det nødvendigt at besigtige huset igen."

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

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et sommerhus opført i 2007. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28. marts 2022 (bilag A) og tegner basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 13. april 2022 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535006 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 2. september 2024, 2 ½ år efter overtagelsen af sommerhuset, modtager vi anmeldelse fra klager om tagbelægning af græstørv skrider. Klagers billeder af taget vedlægges (bilag D). Skadeafdelingen anmoder om yderligere oplysninger, som vi modtager sammen med udtalelse fra klagers reparatør ([håndværker], bilagt klagen). Klagers reparatør anbefaler at forlænge undertaget for at undgå frostsprængning og dermed forlænge græstagets levetid. Skadeafdelingen afviser forholdet som dækningsberettigende.

Klager indbringer afgørelsen for ankenævnet i hvilken forbindelse vi fortager besigtigelse ved seniortaksator (ingeniør ...). Seniortaksator gennemfører besigtigelse sammen med reparatør (tømrermester ...), som har en mangeårig erfaring med tørvetage.

Hverken seniortaksator eller reparatør afdækker dækningsberettigende skade.

Efter besigtigelsen oplever klager fugtindtrænge i bygningen, som efterlader let/overfladisk fugt aftegninger på gulv/vindueskarm. Klagers billeder fra april 2025 vedlægges (bilag E). Da årsagen skal henføres til manglende vedligeholdelse af græstørvetaget i forsikringstiden, er dette forhold heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

På baggrund af besigtigelsen anfører den erfarne reparatør (bilag F):

'Det ses at græstørv skrider lidt nedad, hvilket har medført en langsgående revne ca. 1, 5 m. fra kip, dette sker fordi taget er lavet på den gode måde med tørv i toppen som vender på tværs henover rygning, så rygning ikke bliver fritlagt når taget skrider lidt nedad, som det ses på mange andre huse med græstørv. Revne er nok opstået i en tør periode fordi taget ikke har været vandet i

henhold til anbefalinger. Revner og huller i taget skal løbende vedligeholdes, med ekstra jord evt. nye tørv, således plastik altid er tildækket, da det ellers forvitrer pga. sollys. Plastik under græstørv har udelukkende den funktion at den forhindrer rødder i at gro ind i tagpladeoverlæg. Græstørv på plastik er anerkendt metode som stadig bruges.

Vores normale samarbejdspartner [navn], tilbyder som en tillægsydelse at bruge drænplader når de laver nye tage i dag. Omkring taghætter laver man ca. 10 cm. åbning uden tørv rundt om hættten, over hættten lægges en lægte ned i græstørv for at holde på tørven over hættten - denne lægte ligger løst og må forventes løbende at skulle hæves efterhånden som tørv skrider. I bunden ses ca. 10 cm. af den nederste tagplade, under lægten, dette er helt normal løsning, og er ikke et problem, da tagplader er lavet til at være undendørs.

Levetiden på nederste tagplade kan sandsynligvis forlænges ved at afdække den med en lysplade i samme bølgeform - lyspladen kan f.eks. være 30 cm . lang og skubbes op under plastikduggen, og rager f.eks. 10 mm. under for eternitpladen. Jeg vedhæfter til orientering en vedligeholdelsesvejledning fra [navn, samarbejdspartner].'

På denne baggrund må vi konstatere, at græstørvetaget er udført tidstypisk og i øvrigt håndværksmæssigt korrekt og 'på den gode måde ...'. Ligeledes kan vi konstatere, at revnen, hvor græstørv er skredet, er opstået i en tør periode fordi taget ikke har været vandet i henhold til anbefalinger.

Seniortaksator anfører bl.a. i sin rapport (bilag G) med billeder (bilag H):

'...

Sommerhuset 100m² er opført med græstørvetag i 2007.

Taget blev besigtiget udefra og ovenpå taget.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der ikke var konstateret skader indvendigt, og derfor blev huset kun besigtiget udefra.

Opbygning:

Taghældning max. 25 gr.

Græstørv

Vandrette tørveholder af trykimprægneret træ

Plastfolie

Bølgeeternitplader

Lægter og bjælkespær med loft til kip.

Ved besigtigelsen kunne følgende observeres:

Ved tagfod ses der vandret trælægter som tørveholder, stedvis opfugtet, men vurderes at være fra husets opførelse.

Ligeledes ses bølgeeternittagpladerne og folien at være blotlagt ved tagfod, men de er intakte.

Omkring taghætter ses der vandrette trælægter som tørveholdere. Enkelte lægter med begyndende råd.

Midt på tagfladen ses plastfolien, da der er sket mindre, skred af græstørven.

Ligeledes var plastfolien delvist blotlagt ved kip ved gavlen.

Ellers vurderes græstørvetaget at være intakt.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103048

Der henvises til fotos fra besigtigelsen, som er arkiveret på skadesagen.

...

Ankenævnet for Forsikring

6.

103048

Vurdering:

Opbygningen af græstørvetaget på sommerhuset fra 2007 vurderes til at være en gængs og traditionel opbygning, som gængs byggeskik for fritids- og sommerhuse.

Vedligeholdelse:

Et græstørvetag kræver vedligeholdelse, og der henvises til vedhæftet Byg-Erfa blade 990601.



Græstørvstager anvendes ofte på bygninger, der skal indpasses i særlige naturområder. Tagets udførelse har lange traditioner, og ved korrekt udførelse er levetiden lang.

Svigt i projektering eller udførelse indebærer dog risiko for alvorlige skader på såvel tagunderlag som bærende konstruktioner.

I erfaringsbladet gennemgås, hvor der kræves særlig opmærksomhed ved projektering og udførelse af underlaget for græstørvstager.

Desuden omtales, hvor bygningssejeren skal være opmærksom i forbindelse med drift og vedligehold af taget.

Indledningsbilledet viser et græstørvstag, hvor tørvne er skredet ned ad tagfladen på grund af for stor hældning og/eller dårlig fastgørelse.

Eftersyn og reparation

Indvendigt skal opmærksomheden især rettes mod fugtskøjler og oplugtede områder [1] samt tegn på råd og svampvækst [2].

Udvendigt skal det jævnligt kontrolleres, at nedløb ledes uhindret bort fra tagfladen, herunder fra singelslaget over tørveholderen (figur 1).

Ved mindre nedskridninger af græstørv skal huller udbedres – eventuelt suppleres med armeringsnet.

Alle træagtige vækster på taget skal straks fjernes, fordi deres rødder indebærer risiko for gennemgroning.

Taghældninger over 25° indebærer risiko for, at jorden skider ned (indledningsfoto). Ved normale hældninger (mellem 10° og 25°) monteres en tørveholder ved tagfoden (figur 1) for at hindre nedskridning. Undgå skov træfoder og træstokke på taget.

Herudover henvises også til vedhæftet Vedligeholdelsesvejledning fra [samarbejdspartner], som leverer og udfører græstørvetage. Heri fremgår det

Vandingen kan ske ved at lægge/nedsikere vandlange i græstørvtaget og sætte vippe-spredere på rygningen. Vandslangen monteres ved tagrenden med en kobling, som nemt kobles sammen med slange til vandhanen.

Vi anbefaler at græsset i oktober måned klippes med til ca. 5 cm strållængde. Dette er specielt vigtigt, hvis græsset er langt og fremstår tæt. Det afklippede græs fjernes fra taget.

Det anbefales at gøde tørvne 2 gange om året. Bemærk: Tørvne er gødet ved levering fra Scandicon Byggeteknik A/S.

Kunden oplyser, at han ikke i hans ejertid har eftergået/suppleret med nye græstørv på taget, ej heller udskiftet til nye tørveholdere af trælægter, og at han kun har slået græsset på taget med græstrimmer.

Det konstaterede mindre nedskridninger og blotlæggelse af plastfolien vurderes at skyldes manglende løbende vedligeholdelse.

De efteranmeldte vanddryp indvendigt ved facadepartier kan måske henføres til evt. utætheder vedtaget/tagfoden.

Sommerhuset er med beliggenhed i [by] at betragte som udsat miljø, hvor der er øget vindpåvirkning og havgus.

De konstaterede nedskridninger af græstørven vurderes at skyldes manglende vedligeholdelse, og nedskridningerne/sprækker vurderes først at være opstået efter overtagelsen af sommerhuset i 2022.

De anmeldte forhold vedr. taget opfylder derfor ikke skadebegrebet.'

Seniortaksator konstaterer, at taget er udført tidstypisk for opførelsestidspunktet, at der ikke er sket løbende vedligeholdelse i forsikringstiden (klagers ejertid), hvilket har medført, at græstørv skrider nederst mod tagfod. Det præciseres i den forbindelse, at den udsatte beliggenhed i sig selv fordrer en øget opmærksomhed og vedligeholdelse.

Derudover konstaterer seniortaksator begyndende råd i enkelte læger ved taghætter. Udskiftning af læger af denne karakter er en del af den almindelige vedligeholdelse.

Da der er tale om begyndende råd, er forholdet er af nyere dato. Det er således ikke godtgjort, at forholdet var tilstede på tidspunktet for overtagelsen tre år tidligere, ligesom forholdet henhører under den almindelige vedligeholdelse.

For så vidt angår fugtindtrængen i bygningen, skal dette henføres til den manglende vedligeholdelse af græstørvetaget, hvorfor følgeskaden heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Sammenfattende må vi konstatere, at græstørvetaget er udført tidstypisk og korrekt. Et græstørvetag er et levende tag, som skal eftergås årligt, ligesom det skal gødes, men også vandes ved behov.

Der er siden overtagelsen af ejendommen primo 2022 ikke udført den nødvendige og tilstrækkelige vedligeholdelse. Det har medført, at græstørven nu skrider ned af tagfladen, hvorved underlaget blottes og eksponeres for vind og vejr.

Såvel seniortaksators som reparatørs vurderinger er i overensstemmelse med klages reparatør, som tilbyder en udbedring 'for at forlænge taget levetid' (bilagt klagen).

Vi må derfor fastholde, at de anmeldte forhold skal henføres til manglende vedligeholdelse i forsikringstiden, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f."

Ankenævnet for Forsikring

8.

103048

Klageren har i brev af 12/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at vi henvender os 2,5 år efter, at vi har overtaget ejendommen. Vi foreligger sagens forhold i den takt, vi opdager skaderne og forstår årsagerne dertil. Det er også korrekt, at vi har fremsendt tilbud på straks udbedring, dateret 16-9-2024 samt tilbud på grundlæggende skadesudbedring, dateret 14-10-2024, der skal forhindre, at grundlæggende skader, der allerede er sket, kommer til at forårsage yderligere skader og frostsprængninger.

Dette henført til, at vi netop er forpligtet til at vedligeholde taget, hvilket første tilbud vidner om, mens tilbud 2 på udbedring af grundlæggende skader, er udtryk for forhold, som ikke kan rettes op med almindelig vedligeholdelse, og derfor fremlægges som dokumentation for skadernes omfang.

Vi gør opmærksom på, at vi naturligvis løbende har foretaget almindelig vedligeholdelse i kraft af vandig mv., og har følt os i god tro om tagets grundlæggende tilstand på baggrund af den modtagne tilstandsrapport.

Vi bliver dog opmærksomme på:

1. rådne lægter, og
2. flere bare pletter på hele tagfladen, og i tagryggen.

Derfor bestiller vi ovennævnte tilbud på henholdsvis straks udbedring af skader og grundlæggende skaders udbedring, for at kende mere til tagets virkelige tilstand.

Vi havde tidligere observeret skjolder på gulvet i stuen, både umiddelbart efter overtagelse samt i vinteren 2022 og 2023, men vi har fejlagtigt tiltænkt det som kondensvand, efter anvendelse af brændeovn, idet der ikke var indikationer i tilstandsrapporten, der gav os anledning til at tænke anderledes. Det er først i dette forår, at vi konstaterer fugtskjolder på gulv og i karme, i en periode uden anvendelse af brændeovn, at det går op for os, at det er taget, fugten stammer fra. Derfor gør vi, straks det kommer til vores kendskab, opmærksom på denne observation overfor Gjensidige, uagtet at vi ved, at der allerede har været en besigtigelse af ejendommen. Vi tilbyder derfor samtidigt at stille huset til rådighed for endnu en besigtigelse, hvilket vi ikke har modtaget reaktioner på.

Da vi netop har foretaget almindelig vedligeholdelse af taget ud fra den viden, der er givet os i forbindelse med overdragelse af ejendommen, anerkender vi IKKE påstanden om manglende vedligeholdelse.

Vi anerkender IKKE påstanden om, at taget er 'lavet på den gode måde', da vi har kunnet dokumentere med billeder, at netop rygningen er blotlagt, og at der ikke er gjort opmærksom på dette i tilstandsrapporten.

Vi anerkender IKKE gisninger om, hvad årsager og tidspunkter for de konstaterede skader, da påstandene er udokumenterede og dermed usaglige.

Vi anerkender IKKE en afvisning, der begrundes med manglende vanding, fordi vi netop har vandet. Samtidig har vi, rent meteorologisk, været igennem de vådeste år i mands minde og sidst men ikke mindst ville mere vand blot have forårsaget yderligere skader.

Yderligere argumentation:

Vi må konstatere, at der faktisk trænger vand ind i stuen. Vi har fejlagtigt tiltænkt det som en følge af anvendelse af brændeovn, men må indse som lægfolk, at dette ikke er tilfældet. Der er IKKE tale om kondensskader, men skader som følge af skader i tag.

Vi kan konstatere, at der faktisk, også med billeddokumentation fra Gjensidiges erfarne reparator, er lægter, der er rådne og bare pletter på tagfladen og i tagryggen, på steder, hvor det, ifølge reparator's redegørelse IKKE burde opstå, når taget som i dette tilfælde, løbende er vedligeholdt, og i øvrigt er konstrueret 'på den gode måde'.

Vi må endnu engang konstatere, at Gjensidige forsikring ikke finder fakta vigtige, men ALENE forholder sig til egne fortolkninger af, hvordan det skrevne kan vendes til deres fordel, hvilket vi oplever i følgende:

A) I vores forsøg på at dokumentere de udgifter, der er forbundet med at udbedre skaderne på taget, hæfter Gjensidige sig ikke ved de konkrete skader der er. Man koncentrerer sig alene ved en enkelt 'forkert' ordstilling i tilbudsgiverens brev, hvor der uheldigvis står formuleret af en uvildig, 'ikke forsikringskyndig', for at forlænge eternittagets levetid.....' og undlader at forholde sig til kontekst og resten af sagens dokumentation, herunder resten af tilbuddets indhold. Et indhold, som på ingen måde kan stå alene, men skal ses i sammenhæng med tilbud af 16.9.2024. Dette er bekymrende, idet der i Gjensidiges egen vurdering netop gøres opmærksom på samme anbefaling fra deres 'normale samarbejdspartner'?

B) Gjensidiges erfarne reparator skriver at revne på tag NOK er opstået i en tør periode, fordi taget ikke har været vandet i henhold til anbefalinger?? Gjensidige konstaterer, som de skriver, på den baggrund, at det GÆT, er korrekt, og lægger det dermed til grund for sin afvisning af sagen. Dette på trods af at billeddokumentation og beretninger om hændelser vidner om, at taget netop ikke er lavet på 'den gode måde', fordi:

B1: Der er bare pletter på tagets rygning, som altså vidner om det modsatte

B2: Der er skader på stuegulvet og karme, som også var der da vi overtog huset, men som vi fejlagtigt har tillagt anvendelse af brændeovn.

Til sidst vil jeg fremhæve, at det er korrekt at huset ikke er besigtiget indvendigt. Straks vi blev bekendt med, at tagets tilstand var årsag til skader indvendig også, henvendte vi os til alle sagens parter og gjorde opmærksom derpå, ligesom vi tilbød ny besigtigelse for at få syn for sagn. Denne henvendelse har vi ikke modtaget nogen reaktion på. Ej heller i form af aftale om ny besigtigelse. Vi taler om adskillige skader ved vores tag, som Gjensidige stadig ikke forholder sig til. Gjensidige har ALENE forholdt sig til en enkelt revne på 1,5 m, selvom der er fremsendt dokumentation på et anseelig antal skader på taget og nu også indendørs.

Det virker ikke rimeligt, at

- modtage beskyldninger om manglende vedligeholdelse, fremsat på baggrund af udokumenterede gisninger
- man ikke kan have tillid til indholdet i en tilstandsrapport,
- fremsendt dokumentation ikke vurderes sagligt og i den rette kontekst, når den lægges til grund for en sags afgørelse
- en sag kan afgøres på baggrund af, hvad Gjensidige tror/gætter på, der er sket eller ikke sket

- Gjensidige afgør sagen uden at forholde sig til sagens fulde oplysninger om fakta og kontekst, men alene på baggrund af ren egen-fortolkning af enkeltstående sætninger i sagsmaterialet."

Selskabet har i brev af 21/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 12. juni 2025, som seniortaksator har kommenteret.

Ad løbende vedligehold

Vi fastholder vores anbringende om, at taget ikke har været vedligeholdt i klagers ejertid, hvilket dels er dokumenteret ved tagets faktuelle stand, dels ved sagkyndig vurdering.

Der er ikke forhold i sagen, som kan godtgøre at taget var utilstrækkeligt vedligeholdt forud for klagers overtagelse af ejendommen.

Mulige fugtpletter fra 2022 eller 2023, som er udokumenteret, er ikke tilstrækkeligt til at fastslå, at taget var nødlidende allerede ved klagers overtagelse.

Vi henviser i det hele til seniortaksators bemærkninger i notat af 18. juli 2025 (bilag L) til klagers indlæg."

Klageren har i kommentar af 27/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. klage over Gjensidige Forsikring - anmeldelse til ejerskifteforsikring om dækning af skader på tag, ..., købte vores sommerhus på baggrund af en tilstandsrapport, som angav, at der IKKE skulle være særlige problemer med taget, der krævede ekstraordinær opmærksomhed. Der var derfor ingen indikation af, at taget krævede andet end almindelig vedligeholdelse – hvilket vi løbende har sørget for, blandt andet ved behandling med vanding m.v. Vi opdager imidlertid, ved nærmere gennemsyn, at tagets tilstand er markant ringere, end først angivet i dokumentationen vi fik i tilstandsrapport ved købet. Vi inddrager derfor professionelle fagfolk for at få en kvalificeret vurdering af, hvad der kræves for at vores almindelige vedligeholdelse af taget er tilstrækkeligt og skal give mening.

Dette forløb – sammen med vores løbende indsigt og erfaring med huset – er blevet fremlagt for Gjensidige i forbindelse med forsikringssagen. Og vi oplevede ved deres behandling af sagen i 2024, at der ikke blev forholdt sig til sagens dokumentation for husets faktiske, aktuelle tilstand. Der skete alene en tolkning af skrevne udsagn i tilbud om udbedringsforslag.

Vi tager kraftigt afstand fra Gjensidiges påstande om manglende vedligeholdelse, og deres dokumentation der for, finder vi usaglig og vildledende.

Det er netop vores løbende vedligeholdelse, der har ført til opdagelse og forståelse af tagets faktiske tilstand og dermed grundlaget for hele sagens opståen. Derfor undrer det os, at Gjensidiges første afgørelse træffes uden en aktuel og konkret vurdering af den faktiske dokumentation, der er fremsendt og uden konkret fysisk vurdering af tagets tilstand på tidspunktet for anmeldelsen. Det ville have vist at taget, langt fra, havde haft den standard, som tilstandsrapporten ellers dokumenterede.

Vi vil særligt fremhæve, at den første og eneste fysiske besigtigelse af taget sker i marts 2025 efter ankenævnet er inddraget – altså et halvt år efter Gjensidiges første afgørelse, og efter både ef-

terår og vinter har sat yderligere præg på huset. Og efter at Gjensidige har ledt os i retningen af en anmeldelse af sagen til husforsikringen?

Denne besigtigelse viser ikke et retvisende billede af taget på tidspunktet for den afgørelse, der blev truffet i 2024, og vi mener derfor ikke denne kan stå alene som nyt grundlag for en afgørelse, når den, som vi læser den, ikke tager højde for de faktiske forhold omkring husets tilstand på det tidspunkt, sagen blev behandlet.

Tværtimod udnytter Gjensidige det yderligere nedbrud, der er sket af taget, fra deres første afgørelse og frem til dato, til at styrke deres narrativ om manglende vedligeholdelse. Det finder vi ikke alene uartigt, men særdeles usagligt.

Desuden finder vi det ikke sagligt, når Gjensidige generelt henviser til, at indendørs skader i sommerhuset skyldes svingende temperaturer. Det er en fejlagtig antagelse i dette tilfælde, som må bero på manglende konkret indsigt i sagen, da huset her er fuldt isoleret og altid opvarmet – også i vinterhalvåret.

Tidligere antog vi selv – i tillid til tilstandsrapporten – at indvendige skjolder skyldtes brug af brændeovn. Det har desværre vist sig, at skjolderne stammer fra utætheder i taget. Vi har ikke tidligere haft kendskab til dette, da huset ofte har været udlejet om foråret, hvorfor skadernes årsag ikke har været tydelige for os.

Efter første behandling henviste Gjensidige os til at indbringe sagen for vores husforsikring, hvilket både vi og [andet forsikringsselskab], er uforstående overfor. Vi finder denne vejledning misvisende og vildledende, hvilket vores husforsikring [andet forsikringsselskab] også bekræfter, og vi forstår stadig ikke, hvordan det hænger sammen med Gjensidiges påstande om manglende vedligeholdelse, som de fremfører under deres behandling af sagen.

Hvorom alting er, så ønsker vi med dette at gøre opmærksom på alvorlige fejl og mangler i sagsbehandlingen hos Gjensidige og fremfører, at der ligger misvisende, fejlagtig og usaglig argumentation til grund for deres vurderinger og afgørelse.

Vi beder ikke om andet, end dækning af de skader, som vi mener, vi har forsikret os imod, nemlig at taget bringes til den standard, som tilstandsrapporten gav os indtryk af, at det skulle have haft. Vi har ikke yderligere at tilføje til sagen."

Selskabet har i brev af 10/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klages bemærkninger af 27. juli 2025, som er kommenteret af senior-taksator.

Vi henviser i det hele til disse bemærkninger (bilag M).

Ad tagets stand ved overtagelsen, ekstra opmærksomhed

Vi henviser til det tidligere anførte, hertil at tilstandsrapporten angiver, at et tag af denne karakter kræver ekstra opmærksomhed.

Ad sagens behandling

Det anmeldte er behandlet og vurderet på baggrund af sagens samlede oplysninger.

Vi bemærker, at tagets konkrete forhold vidner om, at der ikke er tale ganske nylige forhold.

Der er ikke afdækket fejl eller mangler i sagens behandling.

Ad anmeldelse til husforsikring

Vi har ingen notater om anmeldes til husforsikringen. Vi kan dog bekræfte, at hvis der anmeldes et skadeforhold under ejerskifteforsikringen, som ikke er omfattet af den konkrete dækning, og forholdet *kan* være dækket under anden forsikring, er det kutyme i branchen og god skik, at henvise til anden forsikring.

Ad indvendige forhold

Vi henviser til seniortaksators bemærkninger (bilag M).

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Klageren har i kommentar af 16/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi finder stadig kvaliteten af bilag M, Seniortaksators bemærkninger, usaglig.

Der er gengivet forkert tekst og der er mangel på kontekst i argumentation / konklusioner.

Eksempel:

Kunden er heller ikke fået oplyst en forventet restlevetid. Derfor er det ikke korrekt, når kunderne anfører at græstørvetaget kræver ekstraordinær opmærksomhed.

Der er fremlagt BYG_ERFA blade fra seniortaksator umiddelbart efter hans besigtigelse, som ikke har sammenhæng med tilstandsrapporten. Vi har selv undersøgt hvordan taget skal vedligeholdes. Det vi anfægter, er skadernes omfang og karakter, sammenholdt med tilstandsrapporten, og derfor forstår vi ikke hvilket formål ERFA bladene skal tjene i denne kontekst.

Eksempel:

Tværtimod er der jf. de fremlagte BYG-ERFA blade angivet, at der løbende skal ske vedligehold af græstørv, hvis det skrider, da det er udført på glat plastunderlag, og at trædele på trods af det er trykimprægneret skal udskiftes med nogle års mellemrum.

Der er gengivet udokumenteret påstand om manglende vedligeholdelse på trods af, at vi netop har oplyst, at vi har vedligeholdt. Vi har naturligvis anvendt såvel græstørv og vand og fremsendte tilbud om udbedring af skader vidner derom. Og nej, lægterne er ikke skiftet, fordi vi anfægter skadernes omfang og karakter, sammenholdt med tilstandsrapporten. Havde vi skiftet lægterne, hvad ville en besigtigelse så have påvist.

Eksempel:

Dette er der ikke tegn på, at det er sket i vores kunders ejertid siden 2022, dvs. 3 år. Der var som tidligere nævnt i min svarmail 18.07.2025 ikke tegn på, at der var sket vedligeholdelse af hverken græstørv eller tørveholdere (lægter) var udskiftet. Kunden oplyser, at de har vandet taget, men derudover er der ikke påvist, hvilken form for vedligeholdelse, de har foretaget.

Der gættes på årsager og rejses kritik af, at vi netop reagerer på fejl, der er svære at opdage. Den sagkyndige udelader, at der i samme opmærksomhedsafsnit står: 'opmærksomhedspunkterne har heller ikke indflydelse på ejerskifteforsikringen'

Eksempel:

Jeg vurderer stadig ikke, at der er skader udover kosmetiske fugtskolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus. Dette gælder også selv om, det er et isoleret sommerhus, som også er opvarmet. Der ses ofte, at der i nyere isolerede vinduer også opstår kondens i vinduesrammer pga. opfugtning ved almindelig brug. Men som tidligere anført kan det også være fugtdryp fra utætheder ved tagfoden, men det er der jo også gjort opmærksom på i OBS punkterne i Tilstandsrapporten.

Under tagets restlevetid står i tilstandsrapporten, fremhævet med fed på side 6.:

HVIS DER ER KONSTATET EN SKADE PÅ DET KONKRETE TAG, VIL DET FREMGÅ AF SKADESOVERSIGTEN.

- Taget er ikke undtaget af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten
- Taget er ikke angivet som 'ikke muligt at besigtige' i tilstandsrapporten
- Taget er ikke angivet som Utilgængeligt under bygningseftersynet i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten

BEMÆRKNINGER TIL GJENSIDIGES HØRINGSSVAR 3

Tagets stand ved overtagelsen

Igen oplever vi, at der sker argumentation, der er uden for kontekst.

Der står i tilstandsrapporten 'at tag af denne karakter kræver opmærksomhed inde i huset'

Hvorfor undlades '*Inde i huset*' af sætningen?

Sagens behandling

Der er ikke under sagens behandling afleveret et svar fra Gjensidige, uden anmodninger om fristforlængelse, derfor er der ikke længere tale om nylige forhold.

I mellemtiden vedligeholder vi dog taget efter de forskrifter, der er. Vi taler om en sag, hvor vi begynder vores henvendelser i umiddelbar forlængelse af, at vi har overtaget huset og i takt med at vi lærer huset at kende. I mellemtiden har vi vedligeholdt husets tag, og har konstateret skader løbende, som er mere alvorlige i omfang, end tilstandsrapporten giver oplysninger om. Skadernes karakter, hvis man skal benytte Gjensidiges egen argumentation, vidner om, at taget netop IKKE er lavet på den rigtige måde. I så fald ville skaderne ikke opstå, på de steder, de er.

Anmeldelse til husforsikring

At Gjensidige ikke har notat om deres anbefaling til os pr. telefon om anmeldelse til vores husforsikringen, undrer os ikke!

Indvendige og udvendige forhold

Vi er, på baggrund af tilstandsrapportens indhold, eller mangel på samme, blevet bragt i falsk tryghed omkring tagets tilstand på vores sommerhus.

Vi har dokumenteret de faktiske skader, som er konstateret under behørig vedligeholdelse af taget.

Vi har konstateret skaderne indvendig allerede ved overtagelsen, og har rejst problemet så snart vi har kunnet konstatere årsagen til skaderne. De er svære at opdage, som der står i tilstandsrapporten under opmærksomhedspunkter, ligesom der står, at de ikke har indflydelse på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

14.

103048

Vi har ikke yderligere at bemærke."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilbud af 16/9 2024 fra håndværker indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse af græstag på ... kunne vi konstatere at der skulle laves ca. 5 m2. rep. af græstag, pga. manglende græstag samt fugle har ødelagt underlaget til græstaget.

Overslaget indeholder demontering af området hvor der er skade - samt montage af nyt underlag og levering og montering af ca. 5m2. græs."

Af tilbud af 14/10 2024 fra håndværker indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"For at forlænge eternit undertagets levetid til græstaget - Anbefales det at man får monteret lysplader på den nederste halve meter, rager ca. 1cm. ud over eternitkanten, hvorpå man får fugten væk fra eternitkanten og dermed undgår frostsprængning af eternitpladerne.

Levering og montering af lysplade på den nederste halve meter af taget, i husets længde på begge sider - for at forlænge taget levetid."

Af selskabets taksatorrapport af 2/5 2025 fremgår bl.a.:

"Oplysninger:

Sommerhus opført i 2007.

Tilstandsrapport udarbejdet i 2022.

Huset overtages af vores kunder d. 13.04.2022 og der tegnes en ejerskifteforsikring.

Anmeldelse:

30.08.2024 anmeldes følgende:

Der viser sig at græstaget på huset er anlagt forkert. Belægningen er begyndt at skride ned fra samlingen over tagryggen/ og dermed fremstår bølgeeternitplader med bare flader øverst langs tagryggen og ned af tagflader på begge sider.

Der er behov for at sikre tagkonstruktionen så den bevarer sin effekt og beskytter huset mod fugt- og vandskader.

20.04.2025 (efter besigtigelsen) anmeldes følgende:

Vi har netop tilbragt påsken i huset og har konstateret følgende skader indendørs, som vi formoder er følgeskader af de skadesforhold, vi har påtalt og som I netop har besigtiget. Følgeskaderne drejer sig om indtrængen af vand, som løber ind ved loft og forårsager skader på gulvet.

De foreløbige skader er dokumenteret på vedhæftede billeder.

Besigtigelse d. 27.03.2025:

Deltagere:

[klageren]

[ven]

[tømrerfirma]

[taksator]

Sommerhuset 100m² er opført med græstørvetag i 2007.
Taget blev besigtiget udefra og ovenpå taget.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der ikke var konstateret skader indvendigt, og derfor blev huset kun besigtiget udefra.

Opbygning:

Taghældning max. 25 gr.

Græstørv

Vandrette tørveholder af trykimprægneret træ

Plastfolie

Bølgeeternitplader

Lægter og bjælkespær med loft til kip.

Ved besigtigelsen kunne følgende observeres:

Ved tagfod ses der vandret trælægter som tørveholder, stedvis opfugtet, men vurderes at være fra husets opførelse.

Ligeledes ses bølgeeternittagpladerne og folien at være blotlagt ved tagfod, men de er intakte.

Omkring taghætter ses der vandrette trælægter som tørveholdere. Enkelte lægter med begyndende råd.

Midt på tagfladen ses plastfolien, da der er sket mindre, skred af græstørven.

Ligeledes var plastfolien delvist blotlagt ved kip ved gavlen.

Ellers vurderes græstørvetaget at være intakt.

Der henvises til fotos fra besigtigelsen, som er arkiveret på skadesagen.

Der henvises ligeledes til vedhæftet besigtigelsesrapport fra tømrermester ...

Vurdering:

Opbygningen af græstørvetaget på sommerhuset fra 2007 vurderes til at være en gængs og traditionel opbygning, som gængs byggeskik for fritids- og sommerhuse.

Vedligeholdelse:

Et græstørvetag kræver vedligeholdelse, og der henvises til vedhæftet Byg-Erfa blade 990601.

...

Kunden oplyser, at han ikke i hans ejertid har eftergået/suppleret med nye græstørv på taget, ej heller udskiftet til nye tørveholdere af trælægter, og at han kun har slået græsset på taget med græstrimmer.

Det konstaterede mindre nedskridninger og blotlæggelse af plastfolien vurderes at skyldes manglende løbende vedligeholdelse.

De efteranmeldte vanddryp indvendigt ved facadepartier kan måske henføres til evt. utætheder vedtaget/tagfoden.

Sommerhuset er med beliggenhed i ... at betragte som udsat miljø, hvor der er øget vindpåvirkning og havgus.

De konstaterede nedskridninger af græstørven vurderes at skyldes manglende vedligeholdelse, og nedskridningerne/sprækker vurderes først at være opstået efter overtagelsen af sommerhuset i 2022.

De anmeldte forhold vedr. taget opfylder derfor ikke skadebegrebet."

Af mail af 18/7 2025 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Vi har som tidligere oplyst ikke besigtiget sommerhuset indvendigt, da de ved besigtigelsen d. 27.03.2025 oplyste, at der ikke var indvendige skader i huset.

Der blev så efterfølgende d. 20.04.2025 af kunden indsendt fotos i Scalepoint af fugtskjolder på trægulvet ved vindueskarme og på selve karmen indvendigt.

Det er de samme fotos som nu er genfremsendt til AK.

Jeg har ikke genbesigtiget men i stedet vurderet de fremsendte fotos, og også nævnt det i min interne taksatorrapport, hvor det fremgår:

De efteranmeldte vanddryp indvendigt ved facadepartier kan måske henføres til evt. utætheder ved taget/tagfoden.

Jeg vurderer ikke at der er skader udover kosmetiske fugtskjolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskjolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus.

Ligeledes anfører du i dit svarskrift 12.05.2025:

Efter besigtigelsen oplever klager fugtindtrængen i bygningen, som efterlader let/overfladisk fugt aftegninger på gulv/vindueskarm. Klagers billeder fra april 2025 vedlægges (bilag E).

Da årsagen skal henføres til manglende vedligeholdelse af græstørvetaget i forsikringstiden, er dette forhold heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

For så vidt angår fugtindtrængen i bygningen, skal dette henføres til den manglende vedligeholdelse af græstørvetaget, hvorfor følgeskaden heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Herudover er mine kommentarer til kundens notat af 12.06.2025 følgende:

De anmeldte skader på tørvetaget vurderes ikke at være skader, som ikke kan genoprettes, så almindeligt vedligehold kan udføres fremover.

Råd i tørveholdere (lægter) og områder hvor græstørv er helt eller delvist nedskredet og tag blotlagt og alle forhold, som hører under almindeligt vedligehold, sammen med vanding og pleje af selve græstørvetaget., jf. vedligeholdelsesvejledningerne og BYG Erfa-blade.

Der er ikke ved besigtigelsen fremlagt yderligere dokumentation for at taget er blevet løbende vedligeholdt mht. græstørv og tørveholdere (trælægter). Trælægter må forventes at skulle udskiftes med nogle års mellemrum. Der ses som nævnt begyndende råd i trælægter, hvilket også er forventeligt jf. beskrivelsen i Byg-Erfa bladet:

...

Men det kræver som tidligere nævnt og jf. BYG-Erfa bladene at der løbende skal ske vedligehold af græstørv, hvis det skrider, da det er udført på glat plastunderlag, og at trædele på trods af det er trykimprægneret skal udskiftes med nogle års mellemrum.

Dette er der ikke tegn på, at det er sket i vores kunders ejertid siden 2022, dvs. 3 år.

Mine og håndværkstaksatorens vurdering af tørvetaget er ikke baseret på gæt men vurderet ud fra de forhold på taget, som blev registreret ved besigtigelsen og er dokumenteret vha. fotos, som også er fremlagt.

De fremsendte overslag dat. 16.09.2024 fra [håndværker] indeholder ydelser vedr. *rep. af græstag pga. manglende græstag samt efter fugle der har ødelagt underlaget til græstaget*, som er at betragte som alm. Vedligehold.

Ligeledes kan det fremsendte overslag dat. 14.10.2024 fra [håndværker] ikke godkendes, da det udelukkende indeholder et forslag til forbedring af levetiden på taget ved tagfod vedr. at montere anden type pladr på ekst. eternittagplader ved tagfod.

Dette er en forbedring i forhold til det tag som kunden har købt, hvor det er almindeligt, at eternittagpladerne ved tagfoden er blotlagt ved tagkanten."

Af mail af 26/8 2025 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hermed mine bemærkninger til kunders seneste kommentarer dat. 27.07.2025:

Tilstandsrapporten:

Tilstandsrapporten fra 2022 angiver følgende:

Opmærksomhedspunkter:



Græstage

Græstage er lagt ud på en tæt membran af tagpap, tagduge, eternitplader eller tilsvarende. Denne type af tag er vanskelig at efterse, da membranen ligger under græsset. Derfor skal man være ekstra opmærksom inde i huset, hvor man vil kunne se eventuelle utætheder.

Tagbelægning - Græstage

Der findes ingen statistisk levetid for den valgte tagtype.

Herudover beskriver Tilstandsrapporten ikke yderligere vedr. Tørvetagets tilstand på sommerhuset.

Dvs. kunden er i Tilstandsrapporten orienteret om at:
Taget af denne type er vanskelig at efterse, og at det kræver ekstra opmærksomhed.

Kunden er heller ikke fået oplyst en forventet restlevetid.

Derfor er det ikke korrekt, når kunderne anfører at græstørvetaget kræver ekstraordinær opmærksomhed.

Tværtimod er der jf. de fremlagte BYG-ERFA blade angivet, at der løbende skal ske vedligehold af græstørv, hvis det skrider, da det er udført på glat plastunderlag, og at trædele på trods af det er trykimprægneret skal udskiftes med nogle års mellemrum.

Dette er der ikke tegn på, at det er sket i vores kundens ejertid siden 2022, dvs. 3 år.

Der var som tidligere nævnt i min svarmail 18.07.2025 ikke tegn på, at der var sket vedligeholdelse af hverken græstørv eller tørveholdere (lægter) var udskiftet.

Kunden oplyser, at de har vandet taget, men derudover er der ikke påvist, hvilken form for vedligeholdelse, de har foretaget.

Indvendige fugtskjolder på vinduesrammer:

Jeg vurderer stadig ikke, at der er skader udover kosmetiske fugtskjolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskjolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus.

Dette gælder også selv om, det er et isoleret sommerhus, som også er opvarmet.

Der ses ofte, at der i nyere isolerede vinduer også opstår kondens i vinduesrammer pga. opfugtning ved almindelig brug.

Men som tidligere anført kan det også være fugtdryp fra utætheder ved tagfoden, men det er der jo også gjort opmærksom på i OBS punkterne i Tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 13/4 2022. Ejendommen er et sommerhus opført i 2007. Klageren anmeldte den 2/9 2024, at tagbelægning af græstørv skrider. Selskabet afviste dækning. Klageren indbragte den 9/2 2025 sagen for nævnet. Selskabet foretog besigtigelse den 27/3 2025. Klageren anmeldte den 20/4 2025, at der som følge af skaden på taget trænger vand ind. Selskabet har afvist dækning af forhold ved taget med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet, og at skaden skyldes manglende vedligeholdelse i forsikringstiden. Selskabet har afvist dækning af indvendige forhold med henvisning til, at skadeårsagen skal henføres til manglende vedligeholdelse af græstørvetaget. Klageren ønsker "dækket udbedringen af de skader, der skal laves for at sikre os mod skader på sigt, så taget får den levetid, som man må forvente for den type tag".

Klageren har anført, at forholdet ved taget ikke var anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at hun løbende har foretaget almindelig vedligeholdelse i kraft af vanding mv. og har følt sig i god tro om tagets grundlæggende tilstand på baggrund af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget ikke er undtaget af den bygningssagkyndige, at taget ikke er angivet som "ikke muligt at besigtige", og at taget ikke er angivet som utilgængeligt under bygningseftersynet. Klageren har anført, at det ville fremgå af tilstandsrapporten, hvis der var en skade på taget. Klageren har anført, at skaden ikke skyldes manglende vedligeholdelse eller almindeligt slid og ælde. Klageren har anført, at hun ikke har haft en chance for at tage skaden ved taget i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen. Klageren har anført, at første tilbud vidner om, at klageren er forpligtet til at vedligeholde taget, mens andet tilbud på udbedring af grundlæggende skader er udtryk for forhold, som ikke kan rettes op med almindelig vedligeholdelse, hvilket dokumenterer skadernes omfang. Klageren har anført, at hun tidligere havde observeret skjolder på gulvet i stuen, både umiddelbart efter over-

tagelse samt i vinteren 2022 og 2023, men hun har fejlagtigt tiltænkt det som kondensvand efter anvendelse af brændeovn, idet der ikke var indikationer i tilstandsrapporten, der gav anledning til at tænke anderledes. Det er først i dette forår, hvor der er konstateret fugtskjolder på gulv og i karme i en periode uden anvendelse af brændeovn, at det går op for hende, at det er taget, som fugten stammer fra. Det gør hun straks selskabet opmærksom på, selvom der havde været en besigtigelse af ejendommen. Hun tilbyder derfor at stille huset til rådighed for endnu en besigtigelse, hvilket selskabet ikke har reageret på. Klageren har anført, at taget ikke er "lavet på den gode måde", idet fotografier dokumenterer, at rygningen er blotlagt, hvilket der ikke er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at selskabet gisner om årsager og tidspunkter for de konstaterede skader, og at påstandene er udokumenterede og dermed usaglige. Klageren har anført, at selskabets erfarne reparatør har konstateret rådne lægter og bare pletter på tagfladen og i tagryggen, hvor de ifølge reparatørens redegørelse ikke burde opstå, når taget som i dette tilfælde løbende er vedligeholdt, og i øvrigt er konstrueret "på den gode måde". Klageren har anført, at der er tale om dækning af skader, der beløber sig til en større sum end selvriskoen.

Selskabet har anført, at græstørvetaget er udført korrekt og tidstypisk for opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at der siden overtagelsen af ejendommen primo 2022 ikke er udført den nødvendige og tilstrækkelige løbende vedligeholdelse, hvilket har medført, at græstørv skrider nederst mod tagfod. Selskabet har anført, at den udsatte beliggenhed i sig selv fordrer en øget opmærksomhed og vedligeholdelse. Selskabet har anført, at seniortaksator har konstateret begyndende råd i enkelte lægter ved taghætter, og at udskiftning af lægter af denne karakter er en del af den almindelige vedligeholdelse. Selskabet har anført, at da der er tale om begyndende råd, er forholdet af nyere dato, og det er derfor ikke godtgjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen tre år tidligere, ligesom forholdet henhører under den almindelige vedligeholdelse. Selskabet har anført, at seniortaksators og selskabets tømrerfirmas vurdering er i overensstemmelse med klagerens håndværker, som tilbyder en udbedring "for at forlænge tagets levetid". Selskabet har anført, at for så vidt angår fugtindtrængen i byg-

ningen, skal dette henføres til den manglende vedligeholdelse af græstørvetaget, hvorfor følgeskaden heller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Det fremgår af tilbud af 16/9 2024 fra håndværker indhentet af klageren, at "Ved besigtigelse af græstag på ... kunne vi konstatere at der skulle laves ca. 5 m². rep. af græstag, pga. manglende græstag samt fugle har ødelagt underlaget til græstaget".

Det fremgår af tilbud af 14/10 2024 fra håndværker indhentet af klageren, at "For at forlænge eternit undertagets levetid til græstaget - Anbefales det at man får monteret lysplader på den nederste halve meter, rager ca. 1cm. ud over eternitkanten, hvorpå man får fugten væk fra eternitkanten og dermed undgår frostsprængning af eternitpladerne. Levering og montering af lysplade på den nederste halve meter af taget, i husets længde på begge sider - for at forlænge taget levetid".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 27/3 2025 fra tømrerfirma indhentet af selskabet, at "græstørv skrider lidt nedad, hvilket har medført en langsgående revne ca. 1, 5 m. fra kip, dette sker fordi taget er lavet på den gode måde med tørv i toppen som vender på tværs henover rygning, så rygning ikke bliver fritlagt når taget skrider lidt nedad, som det ses på mange andre huse med græstørv. Revne er nok opstået i en tør periode fordi taget ikke har været vandet i henhold til anbefalinger. Revner og huller i taget skal løbende vedligeholdes, med ekstra jord evt. nye tørv, således plastik altid er tildækket, da det ellers forvitrer pga. sollys. Plastik under græstørv har udelukkende den funktion at den forhindre rødder i at gro ind i tagpladeoverlæg. Græstørv på plastik er anerkendt metode som stadig bruges. Vores normale samarbejdspartner ..., tilbyder som en tillægsydelse at bruge dræn plader når de laver nye tage i dag. Omkring taghætter laver man ca. 10 cm. åbning uden tørv rundt om hætten, over hætten lægges en lægte ned i græstørv for at holde på tørv over hætten - denne lægte ligger løst og må forventes løbende at skulle hæves efterhånden som tørv skrider. I bunden ses ca. 10 cm. af den nederste tagplade, under lægten, dette er helt normal løsning, og er ikke et problem, da tagplader er lavet til at være undendørs. Levetiden på nederste tagplade kan sandsynligvis forlænges ved at

afdække den med en lysplade i samme bølgeform - lyspladen kan f.eks. være 30 cm . lang og skubbes op under plastikduggen, og rager f.eks. 10 mm. under for eternitpladen. Jeg vedhæfter til orientering en vedligeholdelsesvejledning fra ...".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/5 2025, at "Ved besigtigelsen kunne følgende observeres: Ved tagfod ses der vandret trælægter som tørveholder, stedvis opfugtet, men vurderes at være fra husets opførelse. Ligeledes ses bølgeeternittagpladerne og folien at være blotlagt ved tagfod, men de er intakte. Omkring taghætter ses der vandrette trælægter som tørveholdere. Enkelte lægter med begyndende råd. Midt på tagfladen ses plastfolien, da der er sket mindre, skred af græstørven. Ligeledes var plastfolien delvist blotlagt ved kip ved gavlen. Ellers vurderes græstørvetaget at være intakt ... **Vurdering:** Opbygningen af græstørvetaget på sommerhuset fra 2007 vurderes til at være en gængs og traditionel opbygning, som gængs byggeskik for fritids- og sommerhuse. **Vedligeholdelse:** Et græstørvetag kræver vedligeholdelse, og der henvises til vedhæftet Byg-Erfa blade 990601: ... Kunden oplyser, at han ikke i hans ejertid har eftergået/suppleret med nye græstørv på taget, ej heller udskiftet til nye tørveholdere af trælægter, og at han kun har slået græsset på taget med græstrimmer. Det konstaterede mindre nedskridninger og blotlæggelse af plastfolien vurderes at skyldes manglende løbende vedligeholdelse. De efteranmeldte vanddryp indvendigt ved facadepartier kan måske henføres til evt. utætheder vedtaget/tagfoden. Sommerhuset er med beliggenhed i ... at betragte som udsat miljø, hvor der er øget vindpåvirkning og havgus. De konstaterede nedskridninger af græstørven vurderes at skyldes manglende vedligeholdelse, og nedskridningerne/sprækker vurderes først at være opstået efter overtagelsen af sommerhuset i 2022. De anmeldte forhold vedr. taget opfylder derfor ikke skadebegrebet".

Det fremgår af mail af 18/7 2025 fra selskabets taksator, at "Vi har som tidligere oplyst ikke besigtiget sommerhuset indvendigt, da de ved besigtigelsen d. 27.03.2025 oplyste, at der ikke var indvendige skader i huset. Der blev så efterfølgende d. 20.04.2025 af kunden indsendt fotos i Scalepoint af fugtskjolder på trægulvet ved vindueskarme og på selve karmen indvendigt ... Jeg har ikke genbesigtiget men i stedet vurderet de fremsendte fotos, og også nævnt det i min in-

terne taksatorrapport, hvor det fremgår: *De efteranmeldte vanddryp indvendigt ved facadepartier kan måske henføres til evt. utætheder ved taget/tagfoden.* Jeg vurderer ikke at der er skader udover kosmetiske fugtskjolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskjolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus ... De anmeldte skader på tørvetaget vurderes ikke at være skader, som ikke kan genoprettes, så almindeligt vedligehold kan udføres fremover. Råd i tørveholdere (lægter) og områder hvor græstørv er helt eller delvist nedskredet og tag blotlagt og alle forhold, som hører under almindeligt vedligehold, sammen med vanding og pleje af selve græstørvetaget., jf. vedligeholdelsesvejledningerne og BYG Erfa-blade. Der er ikke ved besigtigelsen fremlagt yderligere dokumentation for at taget er blevet løbende vedligeholdt mht. græstørv og tørveholdere (trælægter). Trælægter må forventes at skulle udskiftes med nogle års mellemrum, Der ses som nævnt begyndende råd i trælægter, hvilket også er forventeligt jf. beskrivelsen i Byg-Erfa bladet: Men det kræver som tidligere nævnt og jf. BYG-Erfa bladene at der løbende skal ske vedligehold af græstørv, hvis det skrider, da det er udført på glat plastunderlag, og at trædele på trods af det er trykimprægneret skal udskiftes med nogle års mellemrum. Dette er der ikke tegn på, at det er sket i vores kunders ejertid siden 2022, dvs. 3 år. Mine og [tømmerfirma]s vurdering af tørvetaget er ikke baseret på gæt men vurderet ud fra de forhold på taget, som blev registreret ved besigtigelsen og er dokumenteret vha. fotos, som også er fremlagt ... De fremsendte overslag dat. 16.09.2024 fra [håndværker] indeholder ydelser vedr. *rep. af græstag pga. manglende græstag samt efter fugle der har ødelagt underlaget til græstaget*, som er at betragte som alm. Vedligehold. Ligeledes kan det fremsendte overslag dat. 14.10.2024 fra [håndværker] ikke godkendes, da det udelukkende indeholder et forslag til forbedring af levetiden på taget ved tagfod vedr. at montere anden type pladr på ekst. eternittagplader ved tagfod. Dette er en forbedring i forhold til det tag som kunden har købt, hvor det er almindeligt, at eternittagpladerne ved tagfoden er blotlagt ved tagkanten".

Det fremgår af mail af 26/8 2025 fra selskabets taksator, at "Tilstandsrapporten fra 2022 angiver følgende: Opmærksomhedspunkter: **Græstage** Græstage er lagt ud på en tæt membran af tagpap, tagduge, eternitplader eller tilsvarende. Denne type af tag er vanskelig at efterse, da

membranen ligger under græsset. Derfor skal man være ekstra opmærksom inde i huset, hvor man vil kunne se eventuelle utætheder ... **Tagbelægning - Græstage** Der findes ingen statistisk levetid for den valgte tagtype. Herudover beskriver Tilstandsrapporten ikke yderligere vedr. Tørvetagets tilstand på sommerhuset. Dvs. kunden er i Tilstandsrapporten orienteret om at: Taget af denne type er vanskelig at efterse, og at det kræver ekstra opmærksomhed. Kunden er heller ikke fået oplyst en forventet restlevetid. Derfor er det ikke korrekt, når kunderne anfører at græstørvetaget kræver ekstraordinær opmærksomhed. Tværtimod er der jf. de fremlagte BYG-ERFA blade angivet, at der løbende skal ske vedligehold af græstørv, hvis det skrider, da det er udført på glat plastunderlag, og at trædele på trods af det er trykimprægneret skal udskiftes med nogle års mellemrum. Dette er der ikke tegn på, at det er sket i vores kunders ejer-tid siden 2022, dvs. 3 år. Der var som tidligere nævnt i min svarmail 18.07.2025 ikke tegn på, at der var sket vedligeholdelse af hverken græstørv eller tørveholdere (lægter) var udskiftet. Kunden oplyser, at de har vandet taget, men derudover er der ikke påvist, hvilken form for vedligeholdelse, de har foretaget. **Indvendige fugtskjolder på vinduesrammer:** Jeg vurderer stadig ikke, at der er skader udover kosmetiske fugtskjolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskjolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus. Dette gælder også selv om, det er et isoleret sommerhus, som også er opvarmet. Der ses ofte, at der i nyere isolerede vinduer også opstår kondens i vinduesrammer pga. opfugtning ved almindelig brug. Men som tidligere anført kan det også være fugtdryp fra utætheder ved tagfoden, men det er der jo også gjort opmærksom på i OBS punkterne i Tilstandsrapporten".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foran-

staltninger ... **Hvad dækker forsikringen ikke** ... Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

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

Nævnet har lagt vægt på, klagerens sommerhus er beliggende i et udsat område med øget vindpåvirkning og havgus og derfor har et øget vedligeholdelsesbehov, og at forholdet vedrørende taget er anmeldt ca. 2½ år efter overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets tømrerfirma har vurderet, at en langsgående revne ca. 1,5 meter fra kip formentligt er opstået i en tør periode, fordi taget ikke har været vandet i henhold til anbefalinger.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport af 2/5 2025, at klageren oplyste, at "han ikke i hans ejertid har eftergået/suppleret med nye græstørv på taget, ej heller udskiftet til nye tørveholdere af trælægter, og at han kun har slået græsset på taget med græstrimmer".

Nævnet har herudover lagt vægt på fotografier af det anmeldte indvendige forhold ved vindueskarme og gulv, der er anmeldt ca. 3 år efter overtagelsen, ikke umiddelbart understøtter, at

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

103048

forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser i denne forbindelse til, at det fremgår af mail af 26/8 2025 fra selskabets seniortaksator, at "Jeg vurderer stadig ikke, at der er skader udover kosmetiske fugtskjolder på vindueskarme, som dog også kan være pga. kondensskjolder, idet der jo ofte sker store temperaturudsving over året i et sommerhus".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

103048

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen