Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 103563:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 9/5 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Stråtaget på udhusbygningens vestside er udført forkert og er mere nedbrudt end hvad der er normalt for et korrekt tækket tag. Jeg lavede derfor en skadesanmeldelse og ETU har haft en byggesagkyndig ud på besigtigelse, men afviste sagen derefter. Jeg indhentede derfor en vurdering af en byggetekniske rådgiver. Ifølge denne skulle et veludført stråtag holde i 50 år. Den byggetekniske rådgiver har dokumentet at stråtaget er lagt forkert med en reduceret levetid (notat som bilag 1). Da tidligere oplysninger fra [part] - bilag 2 - gav anledning til at tro at taget var udført i 2013 er det udgangspunktet for vurderingsnotatet. Jeg bad senere [part] om det faktiske tilbud (bilag 3) og det viste sig at det alene dækkede en tagside. Da deres arkiver ikke går længere tilbage end 2013 spurgte jeg de tidligere beboere (…) og de har oplyst at den vestlige tagside er udført i 1999 (bilag 4). ETU vil ikke godkende dette som dokumentation for udskiftningstidspunktet og afviser min klage. Jeg har haft telefonisk kontakt til klagenævnet, der bad mig se efter afgørelser, der ligner min sag, og jeg har oplyst ETU om at kendelse 97790 i mine øjne er sammenlignelig med min sag (bilag 5). ETU klageansvarlige har igen afvist min sag og tilbudt at suspendere forældelsesfristen, hvis jeg klager over tilstandsrapporten i Disciplinær- og klagenævnet (bilag 6). Men jeg tænker at jeg har en ejerskifteforsikring, hvis der er forhold i tilstandsrapporten, der ikke er med. Derfor beder jeg nu jer om at vurdere min sag. Jeg vedhæfter min gennemgang af betingelserne for at klage i bilag 7. Jeg vedhæfter korrespondensen i en samlet mail fil, som jeg håber ikke er for stor (bilag 8). Den er i kronologisk orden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Lægning af nyt stråtag på den vestlige side af taget (fratrukket 10 m2, da jeg havde planer om at isætte et vindue her) beløber sig til 94102 DKK (Beregningsgrundlag er beskrevet i bilag 9, enhedspriser hentet fra tilbud i bilag 10). Hertil har jeg haft udgift til byggeteknisk rådgivning på 5625 DKK (bilag 11)
Så det samlede erstatningsgrundlag er 101727 DKK, så kommer fradrag af selvrisiko på 5100 og afskrivning i følge tabel G i ETU betingelserne (bilag 11). Alderen på taget er d.d. 26 år og 21 år da jeg overtog huset. Erstatning for 25 år er 78%, dvs. det jeg gerne vil opnå er 75.369,06 DKK. Det håber jeg meget I er enige i, da jeg har ikke haft planer om at skifte den vestlige side af stråtaget - med undtagelse af det omtalte vindue."

Klageren har i brev af 29/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Min sag blev oprettet den 9 maj 2025 og jeg venter på at høre fra ETU selskabet, som har fået udsættelse af to omgange. Min rådgiver har oplyst, at levetiden af stråtaget er opbrugt, når ståltråd er synligt, dvs. at dette giver anledning til risiko for vandindtrængning. På den baggrund, har jeg truffet aftale med et tækkefirme om lægning af nyt stråtag. Dette gør jeg under hensyntagen til kapitel 6 i ETU betingelser …, hvor der står at forsikringstager har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigst muligt."

Selskabet har den 18/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Oplysning om den forsikret ejendom og ejerskifteforsikringen.**
Ejendommen er opført i 1870 efter gængs byggeskik. Klager overtager ejendommen den 15. maj 2020 og tegner i forbindelse med handlen en 5-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police … med betingelserne BEF001.

Policen … indeholder følgende:
Forudsætninger
Forsikring er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … og el-installationsrapport … Bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige jf. bemærkning 1. i tilstandsrapporten, er jf. lovgivningen ikke omfattet af forsikringen.

Anmeldt forhold
Klager anmelder den 02. september 2024:
Beskrivelse af skaden
På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
Udhusbygning, stråtag på bygningens sydvestlige side
Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)
Omend stråtaget er tykt som kunne indikere lang restlevetid, er ståltråde kommet til syne, som iflg tækker indikerer at stråtaget ikke er udført konditionsmæssigt og at der er væsentlig risiko for en reduceret levetid
Evt. udtalelse fra håndværker
Tækker har gjort mig opmærksom på forholdet, da vi har drøftet isættelse af vinduer i tagfladerne

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 4 år og 3 måned efter overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen
Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport …
Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger omkring tag:

Tagets restlevetid:	*Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*
Note:	*Tagets alder kendes ikke*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: ukendt
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: taget er opført uden inddækning

Der er ingen anmærkninger angående stråtaget på udbygningen (litra B).

Rammerne for Ankenævnet
Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser (fremlagte af klager som bilag 12)

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:
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.
3.1.3 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).
3.1.4 Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.
3.1.5 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
3.1.6 Lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på
udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.
3.2 Dækningen er betinget af, at:

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

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

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

Uenighed
Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade i forhold til udhusets tagside mod sydvest.

Klagers bilag 2 og 3 samt hovedparten af bilag 4 omhandler ***ikke*** udhusets tagside mod sydvest, hvorfor Ankenævnet skal se bort fra disse.

Hvis Ankenævnet – mod forventning – måtte mene, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade er der også uenighed omkring
a) tagets alder herunder afskrivning
b) klagers opgørelse af erstatningsbeløb opgjort til kr. 75.369,06
c) dækning af udgift til teknisk bistand

Sagsfremstilling
Habilitet
Ifølge klager har Ankenævnet (tilsyneladende) rådgivet herunder henvist til kendelse 97790 – som i øvrigt er anfægtet af selskabet.
…
Dette giver anledning til at sætte spørgsmålstegn ved Ankenævnets uvildighed.

Når kendelsen er anfægtet, tillader jeg mig at gå ud fra, at kendelsen ikke udgør præcedens for denne sag.

Kendelse 97790
Selskabet er ikke enig i, at forholdene i kendelse 97790 er sammenlignelig med forholdende i denne sag.

Væsentligste forskel er, at i kendelse 97790 indeholder tilstandsrapporten oplysninger om lægning af stråtaget, hvorfor køberen i kendelsen ikke måtte påregne udskiftning/vedligehold af stråtaget kort efter overtagelsen, men i nærværende sag indeholder tilstandsrapporten ikke oplysning om stråtagets alder jfr. nedenfor.

Jeg deler Dansk Boligforeningens opfattelse af sagen:
Det kan i sig selv ikke anses for en dækningsberettigende skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, så som utætheder mv.

Dette princip har Ankenævnet i flere kendelser anvendt og udgør en korrekt forståelse af forsikringens skadedefinition.

At Ankenævnet i kendelsen fraviger dette princip, er uforståeligt. Eneste plausible forklaring kan være den i kendelsen forliggende sagkyndige erklæring, hvoraf fremgår:

5. 103563

Hvis der ikke gøres noget, er der en overvejende sandsynlighed for at taget bliver utæt i løbet af 1-2 år.

Anbefaling:
Problemet kan i nogen grad afhjælpes ved at man skræller det rådne lag væk. Herefter vil taget formentlig kunne holde tæt i op til 10 år mere. Ulempen ved denne metode er at taget bliver ujævnt og tagets bindinger vil blive synlige, hvilket vil gå ud over taget æstetik og bindingerne vil ruste hurtigere.

Forudsat at rådangrebet på overtagelsestidspunktet har været så omfattende at nærværende risiko for skade i forsikringens forstand har været opfyldt.

Forsikringsaftalen
Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten ... Af tilstandsrapporten fremgår,
at tagets alder ikke kendes, hvorfor klager inden købet af ejendommen måtte forvente udskiftning af stråtaget som følge af udløb af levetid.

Klager kunne inden købet have undersøgt tagets alder nærmere.

På tidspunktet for tegning af ejerskifteforsikringen er der ingen oplysninger om, hvornår stråtaget er lagt. Dette har klager været bekendt med inden købet af ejendommen og måtte derfor forvente at skulle afholde omkostninger til udskiftning/vedligehold af taget.

Levetid for stråtag
Med henvisning til Tilsynsnotatet (bilag1) anfører klager at et veludført stråtag skulle holde i 50 år. Udsagnet fra Tilsynsnotatet bygger på tekniske vejledninger omkring udførelse af tækkearbejdet.

Ifølge 'Vedligeholdelse af stråtage' fra Kulturstyrelsen kan et stråtag holde 30 – 50 år.

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

Levetid for et stråtag afhænger af flere faktorer, herunder kvaliteten af anvendte strå, beliggenhed, vejrlig forhold og ikke mindst løbende vedligeholdelse.

Klager var allerede inden købet af ejendommen via tilstandsrapporten bekendt med, at tagets alder ikke kendes.

Klager burde med andre ord forvente, at stråtaget i klagers ejertid skulle udskiftes som følge af udløb af levetid.

Ifølge Tilsynsnotat af 30. september 2024 (bilag 1) er stråtagets syninger blevet synlige, hvilket er sket i klagers ejertid, og synlige syninger er tegn på, at taget er nedslidt. Men stråtaget har levetid er endnu ikke udløbet, idet der ikke er konstateret vandindtrængning.

Planlagt arbejde
Klager anfører, at udskiftning af stråtaget ikke var planlagt med undtagelse af installering af et vindue.

Tilbuddet fra [tagfirma] (bilag 10) omhandler imidlertid installation af 5 stk. ovenlysvinduer, og ikke kun et vindue som anført af klager.

Klager har planlagt arbejde i forhold til udhuset. Klager ønsker at anvende udhuset til beboelse inkl. tagetagen, og en sådan ombygning kræver opfyldelse af byggelovgivningen, herunder bygningsreglementets regler om f.eks. brandsikring, nødudgang/redningsåbning mv.

Alder på sydvest tagside
På baggrund af tidligere beboers oplysning i bilag 4 mener klager, at det skal lægges til grund, at stråtaget mod sydvest er lagt i 1999.

Selskabet er ikke enig heri, idet der ikke er fremlagt nogen dokumentation f.eks. faktura som understøtter tidligere beboers udsagn.

Klagers opgørelse af erstatningsbeløb
Ved en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen skal selskabet alene dække omkostningerne til udbedring af beskadige del af taget.

Klager har i sin opgørelse taget udgangspunkt i tilbud af 27. februar 2025 fra [tagfirma], fremlagt som bilag 10. Tilbuddet omhandler tækning af hele taget på udhuset inkl. forandringer/forbedringer, f.eks. brandsikring og rygning.

Med afsæt i klagers opgørelse i bilag 9 skal således fratrækkes kr. 8.750,00 for brandsikring og kr. 9.400,00 for rygning, ligesom kr. 8.024,50 for nye lægter er anført som evt. på tilbuddet, ligesom nye lægter kan være nødvendige pga klagers ønske til anden anvendelse af udhuset. Herefter udgør erstatningsbeløbet kr. 67.927,50 før afskrivning og selvrisiko.

Afskrivning
Ved en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen er alderen på stråtaget af afgørende betydning for den erstatning, som ejerskifteforsikringen skal yde, idet der i henhold til punkt 5 i betingelserne afskrives.

I henhold til betingelserne afskrives stråtag efter tabel G:

Tabel G	
Alder indtil	Erstatning
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct.

Hvis det antages at stråtaget er lagt i 1999, er taget fyldt 25 år på anmeldelsestidspunktet, hvorfor erstatningen udgør 63%.

Selskabet er ikke enig med klager i at erstatningen udgør 78%.

Klager har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse, hvilket betyder, at klager har bevisbyrden for tagets alder.

Udgift til teknisk bistand
Af punkt 3.3.3 i betingelserne fremgår:
3.3.3 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med ETU Forsikring A/S.

Allerede fordi der ikke foreligger forudgående aftale med selskabet, afvises dækning af klagers udgift til tekniske bistand, som fremgår af bilag 11.

Desuden gøres det gældende for god orden skyld, at udgiften ikke vurderes som værende rimelige og nødvendige, idet Tilsynsnotatet fremlagt som bilag 1 ikke påviser en skade i forsikringens forstand.

Ifølge Tilsynsnotat af 30. september 2024 er stråtagets syninger blevet synlige i klagers ejertid, hvilket er tegn på at taget er nedslidt – dog fremgår det ikke af tilsynsnotatet, at der er konstateret vandindtrængning som følge heraf. Ifølge konklusionen i tilsynsnotatet er den undersøgte tagside mod sydvest ikke udført i henhold til gældende vejledning, som medfører en reduktions i stråtagets levetid.

Rimelige og nødvendige skal også vurderes ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor klager bliver bekendt med, at tagets alder er ukendt, hvorfor tagets restlevetid ikke kan skønnes ved opslag.

Den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar for fejl og mangler i tilstandsrapporten
Ejerskifteforsikringen anser det ikke som en dækningsberettigende skade, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysning om tagets alder.

Ved henvendelse til sælger kunne den beskikkede bygningssagkyndige havde fået nærmere oplysninger om tagets alder, hvilket måske kunne have medvirket til skærpet fokus på stråtaget. Klager er opfordret til at rette krav mod den bygningssagkyndige, herunder indgive klage til Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige pga. de anførte fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Konklusion
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. maj 2020 var skader på stråtaget, og at disse udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at stråtaget på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Klager har ikke løftet denne bevisbyrden.

Det kan i sig selv ikke anses for en dækningsberettigende skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, hvorvidt der på overtagelsestidspunk-

tet var forhold ved stråtaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, så som utætheder mv. På overtagelsestidspunktet den 15. maj 2020 var stråtaget tæt. Stråtaget er 4 år og 3 måneder efter overtagelsen fortsat tæt, ligesom der heller ikke er tegn på skade som følge af det anmeldte forhold.

Det kan i sig selv ikke anses for en dækningsberettigende skade, at stråtaget ikke lever op til klagers
forventninger, herunder at anvendte materialer ikke er af den forventet kvalitet. Opfyldelse af forsikringens skadesdefinition er afgørende, hvor klagers forventning herunder kvalitet af de anvendte byggematerialer er uden betydning.

Det kan ikke anses for en dækningsberettigende skade, at stråtaget 4 år og 3 måneder efter overtagelsestidspunktet viser tegn på nedslidning. På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten burde klager forvente at skulle afholde omkostninger til udskiftning af stråtaget.

Klager har ikke dokumenteret, hvornår udhusets stråtag mod sydvest er lagt. Ejendommens tidligere beboer ***mener***, at stråtaget er lagt i 1999. I så fald er stråtaget på anmeldelsestidspunktet 26 år, og ifølge Kulturstyrelsen har et vedligeholdt stråtag en levetid på 30-50 år. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse jfr. punkt 4.4 i betingelserne og/eller forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid.

Klager har i øvrigt ikke påvist, at forholdet adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvilket vanskeliggøres af, at tagets alder ifølge tilstandsrapporten er ukendt.

Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke klagers individuelle ønsker om særlig anvendelse af bygningen jfr. punkt 4.10 i betingelserne. Klager ønsker at ombygge udhuset til beboelse, hvor også tagetagen skal anvendes til beboelse. I den forbindelse ønsker klager at installere vinduer i taget. En sådan ombygning skal opfylde kravene i byggelovgivning, og omkostninger forbundet herved vil ved en dækningsberettigende skade ikke være dækket af ejerskifteforsikringen"

Klageren har i brev af 6/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Nedenfor summerer jeg og svarer på ETU selskabets bemærkninger til min klage sagsnr. 103563.

1) Ankenævnet har IKKE henvist klager til kendelse 97790, som ETU skriver. Ankenævnet har foreslået, at jeg som klager så afgørelser igennem, der kunne være af lignende karakter. Det har jeg gjort og finder at kendelse 97790 er helt sammenlignelig med min sag, hvor levetiden af mit stråtag er væsentlig kortere end, hvad man kunne forvente.
2) Tilstandsrapporten skriver IKKE at alderen for udhusets tag er ukendt - uddraget ETU har inkluderet er taget ud af en sammenhæng. Den fulde reference, se nedenfor under vedr. 2, viser, at referencen gælder hovedhuset. Tilstandsrapporten skriver IKKE, at tagets levetid er kortere end, hvad der kan forventes for et veludført tag. Jf. punkt 3.2 i forsikringsbetingelserne så var forholdet til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet; men er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Jf. punkt 3.1.2 er der nærliggende risiko for skade, da vand kan trænge ind langs ståltråde, der ikke har strå udenpå, som det er tilfældet på anmeldelsestidspunktet.
3) ETU foreslår, at jeg som køber kunne have undersøgt tagets alder. Havde jeg gjort det, ville jeg have fundet ud af, at det var 20,5 år gammelt (i maj 2020); og på den baggrund ville jeg forvente, at der var tæt på 30 års restlevetid tilbage på købstidspunktet, ved en forventet levetid på 50 år som min rådgiver oplyser er levetiden for et vellagt stråtag, jf. bilag 1. Imidlertid

er der 0 års levetid tilbage, da slidlaget er opbrugt, det kunne jeg ikke forudse og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

4) ETU beder nævnet se bort fra bilag 2, 3 og 4; men disse er centrale i forståelsen af det sydvestvendte tags levetid, som forsikringssagen vedrører og bør derfor medtages i sagen. Jeg har givet en nærmere beskrivelse nedenfor under vedr. 4.
5) Tagets alder er IKKE over 25 år på anmeldelsestidspunktet som ETU skriver. Taget er lagt i november/december 1999, og skaden er anmeldt 2/9-24. Det er 24 år og 10 måneder. Derfor bør erstatningen udgøre 78% i hht. tabel G for stråtage og ikke 63% som ETU skriver.
6) Opgørelse af erstatningsbeløb. Jeg noterer mig at ETU og jeg er enige i arealet skadesanmeldelsen dækker (72,95 m2).

ETU mener ikke, at skulle betale brandsikring (sepatec dug). Da det er et forsikringskrav fra husforsikringen, har jeg antaget, at det skal være indeholdt og har derfor medtaget brandsikring i erstatningsbeløbet.

Lægterne på det sydvestlige tag er i så dårlig og mørnet forfatning, at de skal skiftes. De er en del af tagkonstruktionen, og vedrører IKKE anvendelsen af bygningen, som ETU skriver. Der er tale om en 1:1 udskiftning. Lægterne skal derfor medtages.

Ved en fejl har jeg regnet rygningen langs hele huset med, men det bør rettelig kun være den halve længde, svarende til en tagside; men rygningen bør medtages, da det er en del af stråtaget.

ETU mener ikke at de skal betale for byggefaglig assistance. Jeg har imidlertid været nødt til at hente byggefaglig assistance, da ETU til trods for en besigtigelse afviste forholdet, på for mig et usagligt grundlag, hvilket den byggetekniske rådgiver bekræftede, jf bilag 1.

Hertil havde jeg angivet beløb eks. moms, det skulle naturligvis have været med moms.

En opdateret opgørelse, detaljeret nedenfor, vedr. 6, viser et erstatningsbeløb på i alt 117.327,50 DKK inkl. moms før selvrisiko og nedskrivning.

Vedr. 2 - Tagets forventede restlevetid
Teksten fra tilstandsrapporten, som ETU viser et uddrag af, er i sin helhed gengivet nedenfor. Her fremgår det at det er hovedbygningens tag citatet stammer fra, IKKE udhusbygningen. Der står således ikke i tilstandsrapporten, at alderen på udhustaget er ukendt.

I tilstandsrapporter er i øvrigt ikke nævnt forhold omkring stråtagets tilstand eller restlevetid i øvrigt.

Ud fra tykkelsen af stråtaget har jeg været i den tro, at der var lang levetid tilbage; indtil stål tråde blev synlige og jeg indgav en skadesanmeldelse.

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: *Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi...*
Note: *Tagets alder kendes ikke*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: ukendt
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: taget er opført uden inddækning

Vedr. 4 - ETU vil gerne se bort fra bilag 2, 3 og 4, men de er centrale for bestemmelse af det sydvestvendte tags levetid
I forbindelse med indhentning af tilbud på indsættelse af 4 vinduer på tagets nordøstlige side og èt vindue på tagets sydvestlige side, blev jeg af tækkeren gjort opmærksom på at tagets levetid på den sydvestlige side var opbrugt.

Det var ikke været min plan at skifte den sydvestlige del af taget, med undtagelse af de 10 m2, der er nødvendige for at sætte èt vindue ind.

Klagers bilag 2, 3 og 4 omhandler alle udhusets tag. I første omgang fik jeg opfattelsen af at hele taget var skiftet i 2013, da [part] fortalte, at de havde accepteret et tilbud på udskiftning af tag på udhusbygningen, se venligst bilag 2.

Da ETU ikke ville acceptere mailen som bevis bad jeg om selve tilbuddet, der var accepteret (bilag 3). Da det viste sig alene at være et tilbud på udskiftning af halvdelen af udhusets tag, og den nordøstlige side var pænest, gik jeg ud fra at udskiftningen i 2013 var for denne del alene. Da [parts] arkiver ikke går længere tilbage rakte jeg ud til den tidligere [beboer], som har boet i …boligen i mange år. De oplyser, at den sydvestlige side på udhusbygningen blev skiftet i november/december 1999 (bilag 4) i en periode med kraftigt stormvejr.

Den tekniske vurdering af restlevetiden i bilag 1 er udført på baggrund af oplysning fra [part] i bilag 2 om at [part] havde accepteret tilbud om skiftning af tag i 2013. Med de nye oplysninger i bilag 3 og 4 om at den sydvestlige side af taget blev skiftet i nov/dec 1999 skulle den beregnede forventede restlevetid i bilag 1 have været ca. 25 år for et veludført stråtag.

Vedr. 6 Erstatningsbeløb
Jeg har vedhæftet tilbud på tækning af hele taget i bilag 10 og i bilag 9 beregnet den andel der vedrører tagets sydvestlige side med undtagelse af 10m2 omkring et vindue jeg sætter ind på tagets sydvestlige side. Tilbuddet i bilag 10 i sin helhed bruger jeg for at anvende enhedspriserne på udskiftning af stråtag.

Nedenfor har jeg indsat et revideret erstatningsbeløb med halvering af omkostninger til tagrygning og inkluderet moms.

Aktivitet			pris pr enhed		Sum	
tækning med nye strå	72,95	m2	800	kr/m2	58360	
fjerne gammelt tag	72,95	m2	60	kr/m2	4377	
bortskaffelse af affald til genbrugsplads	72,95	m2	70	kr/m2	5106,5	
nye lægter	72,95	m2	110	kr/m2	8024,5	
brandsikring	72,95	m2	120	kr/m2	8754	
rygning af lyng	7,9	m	600	kr/m	4740	
Tækningsarbejde i alt ex moms					89362	DKK ex moms
Tækningsarbejde i alt inkl. moms					111702,5	DKK inkl. moms
Byggefaglig assistance					4500	DKK ex moms
					5625	DKK inkl. moms
Erstatningsbeløb i alt					**117327,5**	**DKK inkl. moms**

Selskabet har i brev af 26/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Habilitet**
Klager anfører, at Ankenævnet ikke har henvist klager til kendelse 97790.

Selskabet har ikke mulighed for at forholde sig yderligere til klagers samtale med Ankenævnet.

Kendelse 97790
Selskabet kan henholde sig til det tidligere anførte i forhold til kendelse 97790, herunder at denne ikke kan danne præcedens for retsstillingen, idet kendelsen er anfægtet.

Tilstandsrapporten - tagets alder
Selskabet har ikke anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at alderen på udhusets stråtag er ukendt.

Selskabet skriver: Der er ingen anmærkninger angående stråtaget på udbygningen (litra B).

Det er dog fortsat selskabets opfattelse, at alderen på stråtaget mod sydvest på udbygning er udokumenteret og derfor er at anse for ukendt.

Tilstandsrapport - forventet levetid
Klager anfører, at det ikke af tilstandsrapporten fremgår, at tagets levetid er kortere end, hvad der kan forventes for et veludført tag.

Allerede fordi tilstandsrapporten ikke har oplysninger omkring tidspunktet for oplægningen/tækningen er der ingen angivelse af tagets forventet levetid. Samtidig bemærkes, at ejerskifteforsikringen undtager dækning for fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid jfr. punkt 4.7 i betingelserne.

Desuden bemærkes, at tilstandsrapportens angivelse af tagets restlevetid ikke 'udmåles' efter et konkret skøn ud fra hvad der kan forventes for et veludført stråtag, men beror et tabelopslag.

Veludført stråtag
Ejerskifteforsikringen skal dække forhold, der opfylder forsikringens skadesdefinition. Ved begrebet 'veludført stråtag' er det tale om et håndværksmæssigt korrekt udført stråtag, hvilket ifølge praksis ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet skal være opmærksom på, at der ikke er lovkrav om, at et stråtag skal oplægges i henhold til tækkevejledningen. Desuden kan daværende ejer være gjort opmærksom på, at oplægningen ikke er i henhold til tækkevejledning, som ses at være tilfældet i bilag 2.

At stråtagets levetid måtte være kortere end hvad der kan forventes for et håndværksmæssigt veludført stråtag opfylder derfor ikke forsikringens skadesdefinition. I øvrigt henvises der til det anførte i tidligere indlæg.

Desuden bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forsikringstagerens forventninger til den købte ejendom herunder stråtagets restlevetid – uanset om denne fremgår af tilstandsrapporten eller ej.

Skadedefinition
Efter selskabets opfattelse kan forholdet ikke anses for at opfylde forsikringens skadedefinition, idet der ikke på overtagelsestidspunktet var forhold ved udbygningens stråtag mod sydvest, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Afgørende må være, at der ikke er konstateret vandindtrængning eller anden skade på anmeldelsestidspunktet. Ankenævnets opmærksomhed henledes på at forholdet anmeldes 4 år og 3 måneder efter overtagelsen og i forbindelse med klagers planlagt arbejde hvorefter udbygningen inkl. tagetagen skal anvendes til beboelse.

Planlagt arbejde
Ejerskifteforsikringen dækker klagers individuelle ønsker om særlig anvendelse af bygningen jfr. punkt 4.10 i betingelserne og ifølge punkt 4.12 dækker ejerskifteforsikringen heller ikke bygningsdele, der før konstatering af en skade, der var planlagt udskiftning.

Klager anfører, at udskiftning af stråtaget mod sydvest ikke var planlagt.

Dette anser selskabet som tvivlsomt, idet klagers planlagte arbejder omhandler en væsentlig ombygning af udbygningen med henblik på, at udbygningen inkl. tagetagen skal anvendes til beboelse.

Dette understøttes i øvrigt af at klager har indhentet tilbud på udskiftning af hele stråtaget og ikke kun taget mod sydvest.

Klagers opgørelse af erstatningsbeløb
Selskabet fastholder det anførte i tidligere indlæg.

Klager har bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Selskabet kan ikke på foreliggende vurdere kravets rigtighed og størrelse, herunder dækningen efter tabel G i betingelserne.

Ifølge punkt 5 i betingelserne har klager først krav på erstatning, når forholdet er udbedret, og klager ført bevis for erstatningens anvendelse. Allerede derfor har selskabet ingen kommentar til beløbsopgørelsen, idet der dog bemærkes, at det er ubestridt, at en eventuel erstatningsudbetaling vil være inkl. moms.

Selskabet har ikke kommenteret på størrelsen af arealet, hvilket dog ikke betyder, at der er enighed herom.

Ved en dækningsberettigende skade skal ejerskifteforsikringen ikke dække omkostninger til branddug, idet der ikke er lovkrav om branddug. Det er uden betydning i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, at husforsikringen har stillet krav om branddug for at indtegne bygningen.

Ved en dækningsberettigende skade vil ejerskifteforsikringen skulle dække de sydvestlige lægter, hvor der måtte være påkrævet. Dækningen indbefatter ikke nødvendigvis udskiftning, idet reparation i form af udlusning kan komme på tale. I øvrigt henvises der til det anførte i tidligere indlæg.

Ved en dækningsberettigende skade vil ejerskifteforsikringen ikke dække omkostninger til rygningen. Udbedring af stråtaget mod sydvest forudsætter ikke udskiftning af rygning. klagers planlagte arbejde omhandler tækning af hele taget, herunder udskiftning af rygning, hvorfor udskiftningen af rygningen skal anses for planlagt arbejde.

Afslutningsvis bemærkes, at klager ikke har krav på forsikringsydelse, før forholdet er udbedret.

Udgift til teknisk bistand
Der henvises til det anførte i tidligere indlæg.

Sammenfattende
Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 15. maj 2020 var forhold ved stråtaget, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 23/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Kendelse 97790**
Om end kendelsen er anfægtet (som ETU nævner) står samtidig anført følgende: Af nævnets årsberetning for 2022, s. 39-40 fremgår: at selskabet har oplyst, at sagen uanset anfægtelsen vil blive opfyldt og afregnet med kunden.

Tilstandsrapport og alder af den sydvestlige side af taget - dokumentation
ETU mener ikke at tagets alder er dokumenteret. Jeg ser imidlertid den tidligere ejers vidneudsagn
om tidspunkt for udskiftning af taget som værende dokumentation for tagets alder, se venligst bilag
4 vedlagt min klageskrivelse fra 9/5-25.

Ankenævnet *for* Forsikring

15. 103563

16. 103563

Tilstandsrapporten har INGEN anmærkninger til tagets tilstand, hvilket jeg ser som en mangelfuld tilstandsrapport, da taget er mere nedbrudt end det bør være. Grunden til at jeg som huskøber ønsker at sikre mig ved at tegne en ejerskifteforsikring, er netop for at sikre mig imod forhold og udgifter som disse.

Tagets alder på anmeldelsestidspunktet er 24 år og 10 måneder.

Nærliggende risiko for skade
Der er nu lagt nyt tag på. Ved nedtagningen af stråtaget på den sydvestlige side kom rustne ståltråde tilsyne, hvilket viser, at der allerede har været vandindtrængning. Se venligst foto nedenfor af nedtagne ståltråde. Hertil har alle lægter på den sydvestlige side skulle udskiftes, da disse var rådne.

Rustne ståltråde og rådne lægter viser, at der er tale om en skade og nærliggende risiko for yderligere vandindtrængning.
…
Tilbud på udførte arbejder
Det var ikke planen at udskifte den sydvestlige side af taget, alene isætte èt vindue samt 4 vinduer på den nordvestlige side. For hvert vindue kræves nytækning med 10 m2 strå. Første tilbud fra … på udskiftning og tækning i forbindelse med 5 vinduer dvs. 50 m2, er vedhæftet som bilag 1, dette bekræfter, at det ikke har været planen at skifte hele taget.

Da 40 m2 på den nordøstlige side er en stor del af 73 m2 tagside indhentede jeg et tilbud på nytækning af hele den nordøstlige side sammen med 10 m2 på den sydvestlige side, hvor et vindue skulle placeres, se venligst bilag 2.

Da jeg imidlertid var blevet gjort opmærksom på tagets tilstand indhentede jeg yderligere et tilbud
på tækning af hele taget, se venligst bilag 3. Tilbuddet blev opdateret så udskiftning af de rådne lægter på den sydvestlige side blev inkluderet, se venligst bilag 4.

Det nedbrudte tag har ikke noget med bygningens anvendelse at gøre. Til gengæld er den sydvestlige side af taget og dettes fremskredne nedbrud årsagen til at hele den sydvestlige side af taget har måttet udskiftes nu mange år før tid.

Opgørelse af erstatningsbeløb
Taget er nu skiftet og forholdet dermed udbedret for at forhindre yderligere skader.

Den endelige opgørelse for de udførte arbejder er vedhæftet som bilag 5, faktura vedhæftet som bilag 6, dokumentation for betaling vedhæftet som bilag 7 (a conto) og bilag 8 (slutafregning).

Den endelige opmåling af taget er 166 m2. Den sydvestlige side dækker halvdelen dvs 83 m2, jeg har trukket 10 m2 fra, hvor jeg havde planlagt isætning af vindue. Hermed fås et samlet erstatningsareal på 73 m2. Tidligere arealestimat var 165,5 m2, jeg har opdateret erstatningsbeløbet for god ordens skyld, det giver kun en beskeden ændring i erstatningsbeløbet.

hele taget, m2 165,9	hver halvdel 83		tækning om kommende vindue 10		resterende beskadiget tag vestside 73	
Aktivitet			pris pr enhed		Sum, DKK ex moms	
tækning med nye strå	73	m2	800	kr/m2	58400	
fjerne gammelt tag	73	m2	60	kr/m2	4380	
bortskaffelse af affald til genbrugsplads	73	m2	70	kr/m2	5110	
nye lægter	73	m2	110	kr/m2	8030	
brandsikring	73	m2	120	kr/m2	8760	
rygning af lyng	7,9	m	600	kr/m	4740	
Tækningsarbejde i alt ex moms					89420	DKK ex moms
Tækningsarbejde i alt inkl. moms					111775	DKK inkl. moms
Byggefaglig assistance					4500	DKK ex moms
					5625	DKK inkl. moms
Erstatningskrav i alt					**117400**	**DKK inkl. moms**

Sammenfattende:
Tilstandsrapporten har ikke nævnt udhusbygningens tag og dettes tilstand.

Stråtagets tykkelse og det at der ikke var synlige ståltråde på overtagelsestidspunktet indikerede et
tag med lang restlevetid.

Da den sydvestlige side af stråtaget var lagt forkert var levetiden opbrugt kort tid efter overtagelsen
af ejendommen og indenfor ejerskifteforsikringens gyldighed. Derfor anmeldte jeg sagen.

I forbindelse med udskiftning af taget kom ruste ståltråde til syne på netop den sydvestlige side, hvilket sammen med rådne lægter, der var synlige fra indersiden, ligeledes på den sydvestlige side,
viser en skade under udvikling – eller kald det en nærliggende skade.

Tagets alder - 24 år og 10 måneder - er dokumenteret ved den tidligere ejers vidneudsagn

Ankenævnets sag 97790 er i mine øjne sammenlignelig med min og jeg søger derfor om erstatning
til dækning af nytækning af den sydvestlige side af taget, fratrukket de 10 m2, jeg havde planlagt at
skifte i forbindelse med isættelse af et vindue i tagsiden."

Selskabet har i brev af 6/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Kendelse 97790**
Det forhold, at selskabet uanset anfægtelsen vil blive opfyldt, ændrer ikke ved, at kendelsen ikke kan danne præcedens for retsstillingen, idet kendelsen skal anses for anfægtet.

I øvrigt henvises der til det tidligere anførte i forhold til kendelse 97790.

Ejerskifteforsikring og tilstandsrapporten
Ejerskifteforsikring er indtegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår, at tagets alder ikke kendes, ligesom den beskikkede bygningssagkyndige ikke har registreret forhold ved udhusets stråtag, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 4 år og 3 måned efter overtagelsen den 15. maj 2020, men der er ikke konstateret skade eller tegn på skade som følge af vandindtrængning grundet utæthed i stråtaget.

Klager har ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet har været forhold ved udhusets stråtag som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, bl.a. er det forventeligt at ståltråd ruster over tid.

Ankenævnet skal være opmærksom på, at Kulturstyrelsen oplyser følgende:

Stråtagene holder heller ikke så længe som andre tage. Sydsiderne nedbrydes hurtigst og holder erfaringsmæssigt ca. 20-30 år, mens nordsiderne holder ca. 40-50 år. Dette gælder for tækkerør. For langhalm (rughalm) er holdbarheden ca. det halve.

Dette understøtter, at anmeldte forhold er tegn på enten sædvanligt slid eller udløb af sædvanlig levetid.

De af klager konstaterede forhold adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sammenfattende
I den aktuelle sag vil det være af afgørende betydning om stråtaget på overtagelsestidspunktet opfylder sin funktion som klimaskema.

Selskabet fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet den 15. maj 2020 var forhold ved stråtaget, som udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet bestrider fortsat klagers erstatningsopgørelse før selvrisiko og afskrivning, bl.a. bemærkes,

- at klager havde planlagt arbejde som ifølge tilbud indeholdt ny rygning af lyng og installation af vindue i syd
- at brandsikring ikke er lovkrav, hvorfor udgiften er forsikringen uvedkommende
- at der ikke er dokumentation for udskiftning af lægter vedrører syd, herunder at eventuelt råd opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Desuden bemærkes, at der ikke er dokumentation for stråtagets alder i form af faktura (dokumentbevis), hvorfor der er usikkerhed om afskrivning i henhold til betingelserne."

19. 103563

Klageren har i brev af 31/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

> "ETU har været oplyst om de planlagte arbejder (dokument uploaded på ankenævnet for forsikrings portal under sag 103563 den 28-06-2025), der er udført for at bremse den videre skadeudvikling. ETU har dermed haft mulighed for at besigtige såvel ståltråde som rådne lægter i forbindelse med udskiftning af stråtaget. Det giver ikke mening at bede om dokumentation på rådne lægter EFTER at disse er udskiftet i forbindelse med nytækning, når ETU har været adviseret om de planlagte arbejder, udført for at standse videre nedbrydningen af de bagvedliggende konstruktioner."

Selskabet har i brev af 5/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

> "Ankenævnet skal være opmærksomme på, at rustne bindetråd/ståltråd og (angiveligt) råd i alle lægter først observeres 4-5 år efter overtagelsen.
>
> Ad rustne bindetråd/ståltråd
> Selskabet er ikke enig i, at rustne ståltråd ikke er forventeligt for et tag med intakt slidlag. Selskabet henviser til byggeteknisk gennemgang (fremlagt af klager som bilag 1), hvoraf fremgår:
>
> > KAPILLARSUGNING:
> > Tækkerør er porøse/hule, og når stråtagets overflade bliver opfugtet, vil der blive trukket vand ind i stråtaget på grund af kapillarsugning. Erfaring viser, at vandet trækkes omkring 6 cm lodret op i tagrøret. Det betyder, at ved en lav rørhældning bliver vandet trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejlere, jf. tegning 8
>
> Denne sædvanlige/normale opfugtning medfører efter selskabets opfattelse rust på bindetråd/ståltråd.
>
> I øvrigt fremgår det af byggeteknisk gennemgang (bilag 1), at mindstekrav til slidlag (efter tækning) er 10 cm på tagfladen, og slidlaget skal udgøre mindst 40% af tagtykkelse. Slidlaget vil gennem årene blive mindre og mindre som følge af almindeligt slid frem til udløb af stråtaget levetid 20-50 år jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen.
>
> Ad råd i alle lægter
> Selskabet bestrider, at der er/var råd i alle lægter som anført af klager. Hverken af byggeteknisk gennemgang (bilag 1) eller andet fremlagt bilag dokumenterer råd i alle lægter på sydsiden.
>
> I tilbud fra [tagfirma] (fremlagt af klager som bilag 10) fremgår:

8	Evt. udskiftning af lægter	82,95	m2	110,00	9124,50	137,50	11405,63

> Dette kan ikke anses for dokumentation for råd i alle lægter på sydsiden, idet tilbuddet omhandler dels etablering af vinduer og dels tækning af hele taget.
>
> Selvom klager har afholdt udgift til udskiftning af lægter, udgør det stadig ikke dokumentation for, at udgiften er en følge af råd i sydsidens lægter, idet ankenævnet samtidig bedes være opmærksom på planlagt arbejde med etablering af vindue.
>
> **Udført arbejde**

Det af klager anførte giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyld gentages,

at det er klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade og i så fald også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

at klager ikke har noget krav på, at forsikringen foretager besigtigelse med henblik på at løfte kravstillers bevisbyrde.

Desuden bestrides, at de planlagte arbejder er udført for at bremse den videre skadeudvikling, idet bemærkes, at en tildækning med presenning også ville bremse skadeudvikling.

Ankenævnet bedes være opmærksom på klagers planlagte arbejder med bl.a. med udskiftning af stråtaget fra 2013, hvilket taler for, at tækning med nyt stråtag af hele udhuset udgør planlagt arbejde.

Det er ubestridt, at forsikringsydelsen er forfalden til betaling, hvis der foreligger en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, men i så fald er kravets størrelse dog bestridt jfr. anførte i tidligere indlæg."

Klageren har i brev af 16/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selvfølgelig burde den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, have gjort opmærksom på et fejlbehæftet tag. Det er en mangel, at dette ikke er med i tilstandsrapporten, og grunden til at jeg har rakt ud til ETU.

Udhusbygningens tag er sydvest vendt, ikke stik mod syd.

På mit hovedhus vender tagfladerne mod nordvest og mod sydøst. Den sydøstlige side af hovedhuset har mosbegroning, som jeg forstår kan give anledning til en hurtigere nedbrydning end mod nord. Der har IKKE været mosbegroning på udhusbygningens sydvestvendte side, som har en hældning på over 45 grader. Billeder i sagen bevidner dette.

Den byggesagkyndige rådgiver, der har lavet skadesrapporten på udhusbygningens tag, jf bilag 1 har givet en vurdering af det aktuelle stråtags forventede levetid og har vurderet denne levetid til 50 år.

Når ståltrådene er synlige kan vand trænge ind. Kapillarsugning foregår mig bekendt indeni stråene, ikke mellem eller omkring stråene, hvor ståltråden ligger.

ETU afskrivningstabellen for stråtag har alder af stråtag på mere end 50 år, hvilket viser at ETU forventer en levetid på mere end 50 år for stråtag, og at erstatningen for stråtag op til 25 år er på 78%. Der differentieres i erstatningsoversigten ikke mellem hvilken orientering stråtaget har.

I tilbuddet fra [tagfirma] står evt. udskiftning af lægter, hvilket skyldes, at det konkrete behov vurderes når stråtaget udskiftes. På mit udhustag var der behov for udskiftning af alle lægter på den sydvestlige side, idet disse var rådne og i dårlig forfatning. Det var også tilfældet for spærfødderne, som blev forstærket og blev dækket i forbindelse med skadessag …18, som ETU dækkede

med begrundelsen '…at nogle spærfødder var i dårligere stand end man kunne forvente' (se bilag A). Det er samme begrundelse der gør sig gældende for stråtaget, at dette var i dårligere stand end man kunne forvente.

Udskiftning af lægterne er medtaget i faktureringen af det udførte arbejde. Da der er tale om udskiftning af lægter er isætning af et vindue uvedkommende for denne post i faktureringen. Jeg gør igen opmærksom på at ETU havde mulighed for at besigtige taget før, under og efter udskiftning af taget, idet ETU var gjort opmærksom på at taget ville blive udskiftet for at bremse en videre skadesudvikling.

ETU mener, at der kunne være lagt presenning over taget. Brugen af presenninger har jeg imidlertid ladet mig fortælle er en dårlig ide, idet plastinddækning af et vådt utæt stråtag forhindrer ventilation, og dermed fremmer en rådskadesudvikling fremfor at bremse denne.

På tro og love erklærer jeg at jeg IKKE har haft til hensigt at udskifte stråtaget på den sydvestlige tagside, med undtagelse af isætning af et vindue, hvilket de tidligere indhentede tilbud bevidner, Men jeg har naturligvis valgt at udskifte den sydvestlige side af udhusbygningens tag, da dette var i dårligere stand end man kunne forvente."

Selskabet har i brev af 24/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Spærfødder – skadenr. …18**
Det forhold, at ejerskifteforsikringen har meddelt dækningstilsagn i forhold til spærfødder, er ikke ensbetydende med, at tilsagnet kan 'udvides' til stråtaget.

Efter at have genbesøgt sagen sammen med en taksator synes dækningstilsagnet at være givet ved en fejl af sagsbehandleren, som er uden byggeteknisk indsigt."

Klageren har i brev af 28/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Levetid**
Stråtaget har været vedligeholdt, rygningsmaterialet var ikke nedslidt og taget har en hældning på over 45 grader, men var i dårligere stand end det burde være med korroderede ståltråde og bagvedliggende rådne lægter. Vedligehold og detaljer omkring levetid er beskrevet tidligere. Supplerende bemærker jeg, at hovedhuset skygger for solindfaldet særligt fra syd, hvilket betyder, at taget IKKE har været udsat for ekstraordinær udtørring.

Billeder i sagen bevidner ovenstående.

Der kan være individuelle forskelle på stråtags levetid, herunder ved lav taghældning og hvis der ikke er udskiftet rygningsmateriale. Dette er imidlertid ikke gældende for udhusbygningen. Tværtom har den byggesagkyndige rådgiver (bilag 1) anslået levetiden for et veludført stråtag til 50 år for den aktuelle ejendom.

Afskrivningstabel
Tak for at oplyse, at afskrivningstabellen er lovgrundlag. Tagets alder på anmeldelsestidspunktet er i kategorien op til 25 år, og i tabellen er vist en erstatning på 78% af udbedringsomkostninger-

ne. Anmeldelsestidspunktet er indenfor den udvidede 5 års ejerskifteforsikrings gyldighedsperiode.

Dokumentation for alder
Den tidligere ejer har ved vidneudsagt dokumenteret tidspunktet for tagets udskiftning.

Kravets størrelse
Som nævnt tidligere beder jeg ankenævnet vurdere kravets størrelse, detaljer omkring hvordan beløbet er fremkommet, ses i tidligere korrespondance.

Spærfødder, skade …18 og stråtag skade …19
Jeg gør opmærksom på, at ETU havde en bygningskonstruktør til at forestå besigtigelse af spærfødderne, og jeg må antage, at udsagnet om at visse spærføddder var i dårligere stand end de kunne være, stammer fra bygningskonstruktøren, ikke taksatoren.

Planlagt arbejde
At stråtaget på udhusbygningens sydvestlige side var i dårligere stand end man kunne forvente har INTET at gøre med renoveringen. Ejendommen ombygges ikke, det er fortsat samme mur- og tagkonstruktion. Den økonomiske opgørelse er beskrevet transparent og jeg har trukket 10 m2 fra, hvor jeg havde planlagt at indsætte et vindue."

Nævnet har fået forelagt selskabets eksterne advokats indlæg af 30/1 2026. Klageren har i brev af 24/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedhæfter opdateret notat pr. 18/2-26 fra den bygningssagkyndige, hvoraf det fremgår at
- der er nærliggende risiko for skader på underliggende konstruktioner
- forholdene burde have været beskrevet i tilstandsrapporten
- tagets restlevetid burde have været 26 år
- der ikke er tale om normalt slid eller manglende vedligeholdelse, men en slitage grundet fejl i udførelse, denne slitage og nærliggende risiko for følgeskader påvirker bygningens brugbarhed og værdi, da klimaskærmen IKKE er tæt. Bygningen rummede ved overtagelse garage, teknikrum og badeværelse."

Nævnet har fået forelagt parternes kommentarer af 5/3 2026, 30/3 2026 og 13/4 2026. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt tilbud af 4/9 2024, 8/10 2024 og 27/2 2025 vedrørende stråtag og vinduer. Nævnet har fået forelagt faktura for udført arbejde. Det fremgår af mail af 30/9 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"Jeg har været forbi dd. og kan konstatere at den tagside der er tækket på garagen, mod hovedhuset, IKKE er tækket korrekt da slidlaget er for tyndt og der allerede er synlige syninger, man har tækket med for mange strå under syningen og for lidt over syningerne, derfor kommer stangtråden nu frem. Når stangtråden er synlig, er taget slidt op da vand kan finde vej ned langs syningerne som nu er synlige."

Det fremgår af byggeteknisk notat af 30/9 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"Observation:
Der er masser af tagtykkelse på siden mod gårdhave, men syningerne er allerede synlige.
…

Tagskæg tykkelse:
Tagskægget måles til ca. 25 cm
…
Måling af tagtykkelse under synlige syninger:
Der måles 28 cm tag under syningerne.
…
Synlige syninger.
Når syningerne er synlige er taget nedslidt og der kan trænge vand ind i de underliggende konstruktioner med skader til følge.
…
KAPILLARSUGNING:
Tækkerør er porøse/hule, og når stråtagets overflade bliver opfugtet, vil der blive trukket vand ind i stråtaget på grund af kapillarsugning. Erfaring viser, at vandet trækkes omkring 6 cm lodret op i tagrøret. Det betyder, at ved en lav rørhældning bliver vandet trukket længere ind i stråtaget, end hvis rørhældningen er stejlere, jf. tegning 8
…
SLIDLAG:
Slidlagets tykkelse Slidlaget er det tækkemateriale, der ligger over bindetråden eller kæp/rettet stang. Det måles som den vinkelrette afstand fra tagets overflade og ind til bindetråd og kæp/stang – og måles mindst én meter fra tagets kanter. Mindstekrav til slidlag er 10 cm på tagfladen, og slidlaget skal udgøre mindst 40% af tagtykkelsen. Hvilket betyder at der skulle have været et slidlag på 17 cm på dette tag fra starten.
…
Måling af tagtykkelse 1 meter fra tagskæg.
Der måles ca. 20 cm tagtykkelse.
…
Synlige syninger:
Når syningerne og stangtråden er synlige er taget nedslidt.
…
Principtegning:
Tegningen viser en korrekt placering af syning og stangtråd. Slidlag over stangtråden skal minimum være 10 cm. over stangtråden.
…
Tagside med alt for hurtig nedslidning.
…
Konklusion:
Den udførte tagside er ikke udført i henhold til gældende vejledninger og slidlaget er derfor forsvundet hurtigere end normalt, et veludført stråtag vil have en levetid på 50 år, der er derfor tale om en væsentlig reduktion i levetiden på denne tagside. Taget vurderes at være ca. 11 år gammelt ud fra vedligeholdelsesplaner fra tidligere ejer. Taget burde derfor have en restlevetid på minimum 40 år."

Det fremgår af mail af 5/4 2025 fra en tidligere beboer til klageren:

"Vi mener, at udhusets sydvestlige side blev tækket i november-december 1999. Den eneste grund til at dette står temmelig tydeligt i hukommelsen er, at vi d. 3. december 1999 havde en voldsom storm i Danmark, og vi var spændte på om hele taget var blæst væk, da vi kom hjem fra

> [begivenhed] netop denne dag. Vi kan desværre ikke huske hvilket tækkefirma, der stod for opgaven."

Det fremgår af tilføjelse af 18/2 2026 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

> "Det kunne efterfølgende konstateres at der løb vand ind langs de synlige skruer/syninger, der er derfor nærliggende risiko for skader på underliggende konstruktioner. Forholdende har været synlige på tidspunktet for udførsel af tilstandsrapport og burde derfor være beskrevet i denne. At taget ifølge nye oplysninger fra tidligere ejer er udskiftet i december 1999, betyder at taget burde have en restlevetid på knap 26 år. Der er ikke tale om normalt slid eller manglende vedligeholdelse, men en slitage grundet fejl i udførelse, denne slitage og nærliggende risiko for følgeskader påvirker bygningens brugbarhed og værdi da klimaskærmen IKKE er tæt. Bygningen rummede ved overtagelse garage, teknikrum og badeværelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "3. Hvad dækker forsikringen?
> **3.1 Forsikringen dækker:**
> 3.1.1 Udbedring af skade på bygningerne.
>
> 3.1.2 Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Hvad dækker forsikringen ikke?**
> …
> 4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
> 4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
> …
> 4.10 Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten.
> Sådanne forhold er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', se vilkårenes punkt 3.1.2.
> …
> 4.12 For bygninger eller bygningsdele, der før konstatering af en skade, var planlagt til nedrivning eller udskiftning, betales ingen erstatning.
> …
> **18. Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**
> …

26. 103563

Stråtag Tabel G

…

Tabel G	
Alder indtil	**Erstatning**
15 år	100 pct.
20 år	93 pct.
25 år	78 pct.
30 år	63 pct.
35 år	48 pct.
40 år	37 pct.
45 år	30 pct.
50 år	23 pct.
Mere end 50 år	20 pct.

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset den 15/5 2020 og anmeldte den 2/9 2024 forhold ved stråtaget på udhusets sydvestlige side. Udhuset er opført i 1870. Selskabet afviste dækning, hvorefter klageren fik foretaget en byggeteknisk gennemgang af udhuset. Selskabet har fastholdt sit afslag på dækning. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til et nyt stråtag på udhusets sydvestlige side med fradrag af 10 m^2, da hun havde planer om at isætte et vindue i dette område. Selskabet skal dække udgiften til teknisk bistand.

Klageren har anført, at stråtaget er udført forkert, og at stråtaget er mere nedbrudt end, hvad der er normalt for et korrekt tækket tag. Taget er sydvestvendt og ikke stik mod syd. Hovedhuset skygger for solindfaldet særligt fra syd, hvilket betyder, at taget ikke er udsat for ekstraordinær udtørring. På hovedhuset vender tagfladerne mod nordvest og sydøst. Den sydøstlige side af hovedhuset har mosbegroning, som kan give anledning til en hurtigere nedbrydning end mod nord. Stråtaget mod sydvest har været vedligeholdt, rygningsmaterialet er ikke nedslidt, der er ingen mosbegroning og taget har en hældning over 45 grader. Tidligere beboer har oplyst, at den sydvestlige tagside er udført i november/december 1999, hvorfor taget var 24 år og 10 måneder på anmeldelsestidspunktet. Ifølge klagerens byggetekniske rådgiver skal et veludført stråtag holde i 50 år. Den byggetekniske rådgiver har dokumentet, at stråtaget er lagt forkert

med en reduceret levetid. Rådgiveren har oplyst, at levetiden af stråtaget er opbrugt, når ståltråde er synlige, idet dette giver anledning til risiko for vandindtrængning. Klageren har fået lagt et nyt stråtag. Ved nedtagningen af stråtaget kom rustne ståltråde til syne, hvilket viser, at der allerede har været vandindtrængning. Alle lægter skulle udskiftes, da de var rådne. Selskabet har tidligere dækket udgiften til forstærkning af spærfødderne, der også var i dårlig stand. Klageren har anført, at det ikke var planen at skifte den sydvestlige del af taget. Det var alene planen at isætte et vindue på den sydvestlige side og 4 vinduer på den nordvestlige side.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved udhusets stråtag, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Forholdet er anmeldt ca. 4 år og 3 måned efter overtagelsen og i forbindelse med klagerens planlagte arbejde. Der er ikke konstateret vandindtrængning eller anden skade, og det er forventeligt, at ståltråd ruster over tid. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, hvornår udhusets stråtag er lagt. Ejendommens tidligere beboer mener, at stråtaget er lagt i 1999. Ifølge Kulturstyrelsen er den forventede levetid for stråtagets sydvendte sider 20-30 år. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse og/eller forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har anført, at klageren har planlagt arbejde i forhold til udhuset.

Det fremgår af mail af 30/9 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "den tagside der er tækket på garagen, mod hovedhuset, IKKE er tækket korrekt da slidlaget er for tyndt og der allerede er synlige syninger, man har tækket med for mange strå under syningen og for lidt over syningerne, derfor kommer stangtråden nu frem. Når stangtråden er synlig, er taget slidt op da vand kan finde vej ned langs syningerne som nu er synlige".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 30/9 2024 fra rådgivningsfirmaet, at "Den udførte tagside er ikke udført i henhold til gældende vejledninger og slidlaget er derfor forsvundet hurtigere end normalt, et veludført stråtag vil have en levetid på 50 år, der er derfor tale om en væsentlig

reduktion i levetiden på denne tagside. Taget vurderes at være ca. 11 år gammelt ud fra vedligeholdelsesplaner fra tidligere ejer. Taget burde derfor have en restlevetid på minimum 40 år". Det fremgår af mail af 5/4 2025 fra en tidligere beboer til klageren, at "Vi mener, at udhusets sydvestlige side blev tækket i november-december 1999. Den eneste grund til at dette står temmelig tydeligt i hukommelsen er ... Vi kan desværre ikke huske hvilket tækkefirma, der stod for opgaven".

Det fremgår af tilføjelse af 18/2 2026 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Det kunne efterfølgende konstateres at der løb vand ind langs de synlige skruer/syninger, der er derfor nærliggende risiko for skader på underliggende konstruktioner. Forholdende har været synlige på tidspunktet for udførsel af tilstandsrapport og burde derfor være beskrevet i denne. At taget ifølge nye oplysninger fra tidligere ejer er udskiftet i december 1999, betyder at taget burde have en restlevetid på knap 26 år. Der er ikke tale om normalt slid eller manglende vedligeholdelse, men en slitage grundet fejl i udførelse, denne slitage og nærliggende risiko for følgeskader påvirker bygningens brugbarhed og værdi da klimaskærmen IKKE er tæt. Bygningen rummede ved overtagelse garage, teknikrum og badeværelse".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved stråtaget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af stråtaget. Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til teknisk bistand.

29. 103563

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at udhusets sydvestlige tagside ifølge tidligere beboer er tækket i november/december 1999, at der ikke er konstateret vandindtrængning, og at der almindeligvis påhviler en vedligeholdelsesbyrde ved et stråtag.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere 4 år efter ejendommens overtagelse, at klageren først blev opmærksom på forholdet i forbindelse med indhentning af tilbud på isættelse af vinduer i taget, og at ejerskifteforsikringen undtager skader, der skyldes udløb af materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at den konkrete levetid for et stråtag kan variere alt efter kvaliteten af strå, kvaliteten af udførelsen og af omgivelsernes påvirkning af taget. Det kan ikke i almindelighed betragtes som en dækningsberettigende skade, at et stråtag konkret udviser en levetid under middel.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings