Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104670:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/11 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Jeg har fået udarbejdet en uvildig byggeteknisk rapport af en beskikket bygningssagkyndig fra [rådgivningsfirma], som dokumenterer flere forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men som er væsentlige og burde være dækningsberettigede under min ejerskifteforsikring.

Rapporten beskriver følgende skader:

Sætningsrevner ved kældervindue og -dør
Gennemgående revner som følge af sætninger i fundamentet.
Risiko for vandindtrængning og yderligere skadesudvikling.
Revnedannelse i bærende bjælke mellem køkken og fordelingsgang
Konstruktionsrevner i bærende element, som kan udvikle sig.
Ikke omtalt i tilstandsrapporten.
Mangelfuld vedhæftning af klinker i bryggers
Større område med løse klinker pga. mangelfuld udførelse.

Derudover har forsikringen nu oplyst, at sagen om taget (hvor både rygningen og tagpladerne har huller) skal opdeles i to separate sager, selvom det tydeligvis omhandler det samme tag og samme skadeforløb.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Mit formål er at få ejerskifteforsikringsselskabet til at genvurdere og anerkende de skader, jeg har anmeldt, da de ifølge den uvildige bygningssagkyndige burde være dækningsberettigede.

Jeg har fået udarbejdet en uvildig rapport af en beskikket bygningssagkyndig, som dokumenterer flere alvorlige skader, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er omkring 50 sætningsrevner i huset, men rapporten fokuserer på de mest kritiske skader."

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for flere bygningsmæssige forhold nævnt i rapport fra klagers rådgiver.

Sagens fakta
Bygningen er et enfamilieshus opført i 1969. Den 18. marts 2025 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 1. august 2025 og tegner samtidig udvidet ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (bilag B). Gældende forsikringsbetingelser vedlægges som bilag C.

Overordnet sagsfremstilling
Den 18. august 2025 og frem anmelder klager en række forhold til ejerskifteforsikringen. Efter modtagelsen af supplerende oplysninger, besigtiges bl.a. forholdet om sætningsrevner (ude og inde), manglende vedhæftning af klinker i badeværelse samt tag af taksator (ingeniør og statiker …).

Taksator meddeler dækning til udskiftning af utætte tagplader, men afviser øvrige forhold som dækningsberettigende. Taksator rekvirerer netværkshåndværker til afdækning af omfang samt tilbud på udbedring af tagplader.

Klager er ikke enig i taksators afgørelse, og indhenter rapport fra egen rådgiver ([rådgivningsfirma], bilagt klagen).

Fraset omtale af 2 nye forhold om inddækning ved skorsten (dækningsberettigende) og klinker i bryggers (ikke dækningsberettigende), giver rapporten ikke grundlag for at ændre afgørelsen.

Herefter klages til ankenævnet.

Vi vedlægger sagskommunikation med taksators bemærkninger efter besigtigelse og afgørelser (bilag D).

Vores vurdering
Vi vil i det følgende forholde os til de punkter, der er nævnt i klagen til nævnet. Skulle klagen omfatte andre forhold beder vi klager præcisere dette, så vi kan afgive vores bemærkninger.

Indledningsvist skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes afsnit 'Hvad dækker forsikringen' punkt c (samt a og b, bilag C, side 2).

Ad Sætningsrevner ved kældervindue og -dør (skadeforhold 1 og 7)
Klagers rådgiver vurderer, at revnerne skyldes bevægelser i fundamentet med risiko for vandindtrængning.

Ved taksators besigtigelse blev der ikke afdækket større gennemgående revner af betydning. Der blev heller ikke konstateret aktuelle eller tidligere tegn på opfugtning eller vandindtrængning i eller omkring revner.

Dette gjaldt heller ikke for de to revner ved kældervinduet eller døren (omtalt af klages rådgiver). Taksator vurderer, at der ikke er tale om egentlige sætningsrevner, som følge af funderingsmangler, henset til revneforløbet samt størrelse, men også sammenhold med bygningens øvrige revnebillede.

Taksator bemærker at revner ved kældervindue bør udbedres ved en almindelige udbedring uden forstærkning, hvilket kan udføres for et beløb under den policemæssige selvrisiko.

Skulle forholdet viser sig mere omfattende ved udbedring er klager velkommen tilbage, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny med inddragelse af de nye oplysninger, herunder besigtigelse ved netværkshåndværker.

For øvrige revner må vi samlet fastholde, at revnebillede viser, at revnerne ikke har nogen form for konstruktiv betydning for bygning. Der blev ikke konstateret nogen form for aktive sætninger eller for den sags skyld forhold, som kunne indikere, at var aktuel sætningsaktivitet.

Det er vores opfattelse, at revnerne i det hele er udtryk for almindelige bevægelsesrevner. Henset til det aktuelle revnebillede samt bygningens alder er det vores erfaring, at bygningen har sat sig og yderligere sætninger ikke er sandsynligt. Som ved andre bygninger kan der fortsat forekomme almindelige bevægelsesrevner, der i altovervejende grad ikke har betydning for bygningen.

Der er ikke afdækket forhold, som kan begrunde, at ejerskifteforsikringen skal iværksætte geotekniske undersøgelser.

Vi bemærker, at tilstandsrapporten omtaler mindre revner i soklen, jf. anmærkning nr. 10.

Vi henviser til bilag D, særligt pr. 10. og 25. september 2025 og E, billeder af de konstaterede revner.

Ad Revnedannelse i bærende bjælke mellem køkken og fordelingsgang (skadeforhold nr. 8)
Klagers rådgiver anfører, at det er en bærende bjælke, og revnen kan udvikle.

Ved taksators besigtigelse af tagrummet konstateres, at den tidligere væg ikke havde været bærende, da tænger ikke er samlet over væggen. Taksator bemærker, at tagkonstruktionen er udført med fritspændende spær, som spænder fra facade til facade, hvorefter den tilbageværende 'overligger' alene bærer sig selv (bilag D, side 4 pr. 8.10.2025 samt side 2 pr. 22.10.2025).

'Overliggeren' er således et levn fra en tidligere ikke-bærende væg, og den konstaterede revne er uden nogen form for konstruktionsmæssig betydning.

Klagers rådgiver anfører, at der er konstateret løse klinker. Der er ikke beskrevet følger eller andre skadeforhold.

Løse klinker burde være anmærket i tilstandsrapporten, men da forholdet ikke har manifesteret sig i skade og der heller ikke er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand er der ikke tale om dækningsberettigende forhold, jf under forsikringsbetingelsernes punkt 'Hvad dækker forsikringen ikke, punkt a (bilag C, side 2).

Ad Revner i tagplader og rygningsplader (skadeforhold 5)
Ved taksators besigtigelse blev der konstateret revnede eternitplader med vandindtrængning. Dette forhold er dækket under ejerskifteforsikringen, jf. tidligere.

Ved taksators besigtigelse blev der ikke konstateret utætheder ved rygning. Hvis der ved netværkshåndværkerens nærmere gennemgang af tagbelægningen afdækkes utætte rygningsplader, vil dette også være udtryk for dækningsberettigende skade.

Forholdet vil i givet fald alene blive pålagt en selvrisiko, hvilket er præciseret overfor klager (bilag F, side 4 pr. 31.10.2025 og side 3 pr. 11.11.2025).

Samlet må vi fastholde, at der ikke med rapporten fra klagers rådgiver er afdækket dækningsberettigende forhold, fraset det allerede anerkendt, jf. ovenfor."

Klageren har i brev af 30/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende: Klagesag nr. 104670 – Anmodning om syn og skøn samt bemærkninger til Gjensidiges høringssvar

Jeg ønsker hermed at fremsende mine samlede bemærkninger til Gjensidige Forsikrings høringssvar af 24. november 2024 i sag nr. 104670. Efter en grundig gennemgang af selskabets udtalelser står det klart for mig, at sagen ikke kan afgøres på et teknisk forsvarligt og objektivt grundlag uden at blive forelagt en uvildig syn- og skønsmand.

1. Der foreligger afgørende faglige uoverensstemmelser mellem taksator og min uvildige byggesagkyndige
Gjensidige baserer deres afvisning næsten udelukkende på vurderingerne fra deres egen taksator. Jeg har derimod indhentet en rapport fra en uvildig bygningssagkyndig, som på flere væsentlige punkter når frem til modsatte konklusioner. Dette gælder blandt andet vurderingen af sætningsrevner, risikoen for vandindtrængning, klassifikation af bjælkens funktion og betydning, tagkonstruktionens tilstand og omfanget af utætheder samt forholdene omkring løse klinker i bryggerset.

2. Taksator er ikke uvildig – derfor kan hans vurdering ikke være afgørende
Det er vigtigt at bemærke, at taksator repræsenterer forsikringsselskabets interesser. Min byggesagkyndige er derimod fuldstændig uvildig og uafhængig.

3. Sætningsrevnerne er ikke tilstrækkeligt undersøgt – og vurderingerne er direkte modstridende
Gjensidige vurderer, at revnerne er almindelige bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. Min rådgiver vurderer, at revnerne kan skyldes bevægelser i fundamentet og indebærer risiko for vandindtrængning. Dette kræver geoteknisk vurdering og strukturel gennemgang, hvilket ikke er foretaget.

5. 104670

4. Revnen i bjælken vurderes uden dokumentation
Gjensidige konkluderer, at den revnede bjælke blot er et levn fra en tidligere ikke-bærende væg, men dette bygger ikke på dokumenterede konstruktionsoplysninger såsom en statisk rapport. Min byggesagkyndige vurderer, at revnen kan udvikle sig.

5. Løse klinker i bryggerset
Løse klinker opstår ikke uden grund og kan skyldes fugt, bevægelser i konstruktionen eller delaminering i undergulvet. Gjensidige afviser forholdet som ikke dækningsberettiget uden at foretage tekniske undersøgelser. Dette er utilstrækkeligt og udgør endnu et forhold, som bør vurderes uvildigt.

6. Tagkonstruktionen: uoverensstemmelser og ufuldstændig vurdering
Selskabet anerkender delvis skade, men vurderer ikke rygningspladerne fuldt ud. Dette viser, at taksator ikke har haft det fulde overblik.

7. Samlet vurdering
På grund af de mange uoverensstemmelser, tekniske usikkerheder og manglende undersøgelser anmoder jeg om, at sagen forelægges en uvildig syn- og skønsmand."

Selskabet har i brev af 13/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vores opfattelse, at sagens forhold, herunder særligt bygningens revnebilleder er tilstrækkeligt belyst med de fremlagte oplysninger fra klagers rådgiver og taksator.

Ad 1. Der foreligger afgørende faglige uoverensstemmelser mellem taksator og min uvildige byggesagkyndige
Taksator har ved besigtigelsen foretaget gennemgang af de anmeldte forhold på baggrund af klagers oplysninger, herunder særligt rapporten fra klagers rådgiver.

Vi bemærker, at taksator har en mangeårig erfaring som bygningsingeniør og statiker samt bygningstaksator, hvorfor taksator er fuldt fortrolig med at foretage besigtigelse og vurdering af forhold af denne karakter.

Det er vores opfattelse, at rapporten fra klages rådgiver har karakter af en visuel skaderegistrering,
som ikke tager udgangspunkt i at der er tale om et ældre parcelhus. Klagers rådgiver beskriver eller
belyser ikke de registrerede forhold i til ejerskifteforsikringens skadebegreb, ligesom klagers rådgiver heller ikke uddyber sine registreringer.

Ad 2. Taksator er ikke uvildig – derfor kan hans vurdering ikke være afgørende
Det er korrekt, at taksator er selskabets repræsentant. Taksator skal fortsat foretage en objektiv og
byggeteknisk korrekt vurdering. Efter vores opfattelse ville andet heller ikke give mening, da selskabet i et videre klageforløb, som her, skal uddybe og begrunde vores vurdering.

Ad 3. Sætningsrevnerne er ikke tilstrækkeligt undersøgt – og vurderingerne er direkte modstridende

Som anført er det vores opfattelse, at klagers rådgiver ikke foretager en nærmere vurdering af bygningens revner.

På baggrund af bygningens alder må det lægges til grund, at bygningen har gennemgået sin konsolidering, hvorefter bygningen har sat sig endeligt. Bygningen viser ikke et revne billede, som taler mod dette eller på anden måde et billede, som indikerer at bygningen har funderingsmangler.

Over tid vil der i en bygning af denne alder og karakter opstår mindre revner, som følge af almindelige og naturlige bevægelser i bygning, herunder også mulig reparation af eksisterende revner, som led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Revner af denne karakter vil i altovervejende grad være uden konstruktiv betydning for bygningen og er heller ikke udtryk for dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Som anført i høringssvar 1 anfører taksator, at revner ved kældervindue bør udbedres. Skulle udbedring mod forventning overstige den policemæssige selvrisiko, vil taksator vurdere/realitetsbehandle forholdet på ny. Klager bedes i givet fald sende taksator en specificerede tilbud.

Det er vores forståelse, at taksator har gennemgået bygningens revnebillede efter anvisning fra klager. Denne gennemgang viser ikke grundlag for at iværksætte yderligere undersøgelser, herunder nærmere geoteknisk vurdering.

Iværksætter klager sådan undersøgelse, som afdækker dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand vil såvel skade som relevant undersøgelsesomkostning være omfattet af policens dækning.

Ad 4. Revnen i bjælken vurderes uden dokumentation
Vi henviser til vores besvarelse i høringssvar 1 med henvisning til taksators faktiske undersøgelse (bilag D). Vi bemærker igen, at taksator er statiker.

Ad 5. Løse klinker i bryggerset
Løse klinker af denne karakter er ikke usædvanlige for en bygning af denne type og alder.

Da der ikke er afdækket skade eller anden form for tegn på skade, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at iværksætte yderligere undersøgelser.

Iværksætter klager nærmere undersøgelse, som mod forventning skulle afdække mulig eller faktisk dækningsberettigende forhold, er klager velkommen tilbage for fornyet vurdering.

Ad 6. Tagkonstruktionen: uoverensstemmelser og ufuldstændig vurdering
Tagrygning fremstår med almindelige aldersbetinget forhold svarende til hvad der ses ved tilsvarende tagbelægninger af denne karakter og alder.

Vi henviser til vores besvarelse i høringssvar 1 og netværkshåndværkers nærmere gennemgang.

Ad 7. Samlet vurdering

Vi er af den opfattelse, at de anmeldte forhold er belyst og vurderet på et oplyst og tilstrækkeligt grundlag. Vi kan ikke genfinde uoverensstemmelse, tekniske usikkerheder eller manglende undersøgelser i det foreliggende grundlag.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at klager ikke med rapporten fra sin rådgiver eller med sine indlæg har antageliggjort dækningsberettigende forhold ud over det allerede anførte og anerkendte."

Klageren har i brev af 18/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke korrekt, når selskabet anfører, at sagen er tilstrækkeligt belyst på baggrund af taksators gennemgang. Besigtigelsen var både ufuldstændig og præget af en på forhånd fastlagt holdning, hvilket har haft afgørende betydning for vurderingen og sagens udfald.

Allerede ved ankomsten til ejendommen – før nogen gennemgang af de anmeldte forhold – udtalte taksator, at jeg ikke skulle regne med at få noget ud af sagen. Jeg er naturligvis klar over, at dette vil blive mødt med en afvisning, da det vil være påstand mod påstand, men udtalelsen efterlod et klart indtryk af, at holdningen til sagen var fastlagt på forhånd. Det bemærkes i den forbindelse, at taksator er ansat af Gjensidige og dermed varetager selskabets interesser.

Forud for besigtigelsen havde jeg udarbejdet plantegninger over huset, hvor samtlige registrerede sætningsskader og revner var markeret systematisk med henblik på at sikre taksator et fuldstændigt og struktureret overblik. Jeg fremviste flere af de markerede områder. Efter at have set enkelte af skaderne vurderede taksator dem som kosmetiske og tilkendegav herefter, at han ikke fandt det nødvendigt at gennemgå de øvrige markerede forhold. En væsentlig del af de dokumenterede sætningsskader blev derfor ikke besigtiget.

Taksator besigtigede revnen i kælderen ved kortvarigt at kigge på den, men foretog ingen nærmere undersøgelse af dens omfang eller karakter. Revnen er gennemgående og af en sådan størrelse, at flere led af en tommestok kan indsættes, hvilket klart adskiller den fra almindelige aldersrevner. På trods af dette blev forholdet afvist som kosmetisk uden teknisk vurdering af årsag eller konstruktiv betydning.

Disse forhold er efterfølgende dokumenteret i rapport fra beskikket bygningssagkyndig [Rådgivningsfirma], som ved sin gennemgang konstaterer gennemgående sætningsrevner ved kældervindue og kælderdør og vurderer, at revneforløbet indikerer, at husets fundament/hjørne har sat sig. Det fremgår videre af rapporten, at det ikke kan vurderes, om sætningen er stabil, og at der anbefales geotekniske jordbundsprøver for at klarlægge fundamentets bæreevne. Disse forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten og vurderes som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Tilsvarende har den byggesagkyndige konstateret en række alvorlige og ikke beskrevne forhold ved tagkonstruktionen, herunder gennemgående revner i tagplader over hele tagfladen, kraftigt forvitrede rygningsplader med risiko for vandindtrængen samt manglende inddækning ved gennemføring. Disse forhold er ligeledes dokumenteret både udvendigt og fra loftrummet og fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Derudover er der registreret revnedannelse i en bærende bjælke i loftet, større områder med mangelfuld vedhæftning af klinker i bryggerset samt flere konstruktive forhold, som ifølge den beskikkede byggesagkyndige burde have været anført i tilstandsrapporten og derfor falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det bemærkes i den forbindelse, at min rådgivers rapport ikke blot er en almindelig visuel registrering, men en faglig gennemgang udført af en beskikket bygningssagkyndig, som direkte konkluderer, at flere forhold er af kritisk karakter og burde være dækningsberettigede under den tegnede ejerskifteforsikring.

Gjensidige anfører, at min uvildige byggesagkyndiges rapport alene er baseret på visuelle registreringer. Det bemærkes hertil, at taksator har foretaget præcis samme type vurdering – udelukkende en visuel gennemgang – og endda på et væsentligt mere begrænset og mangelfuldt grundlag, idet han undlod at besigtige alle de påviste sætningsskader samt ikke inspicerede tagrygningen. Selskabets egen vurdering hviler således på en ren visuel og samtidig ufuldstændig besigtigelse, hvilket udgør en klar dobbeltstandard.

Selskabets generelle henvisning til bygningens alder kan ikke i sig selv begrunde en afvisning. Der er væsentlig forskel på almindelige kosmetiske forhold og dokumenterede konstruktive sætningsskader og skader i tagkonstruktionen. Disse er fagligt dokumenteret i den fremlagte rapport, som Gjensidige ikke konkret har forholdt sig til.

Det må derfor lægges til grund, at selskabets vurdering hviler på en ufuldstændig og alene visuel besigtigelse samt en forudindtaget tilgang, og at en række alvorlige og dokumenterede forhold ikke er blevet realitetsbehandlet.

Jeg skal på denne baggrund anmode Ankenævnet om at tillægge rapporten fra den beskikkede bygningssagkyndige vægt og lægge til grund, at Gjensidiges afgørelse ikke er truffet på et fyldestgørende og objektivt grundlag."

Selskabet har i brev af 5/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"*Ad forudindtagethed hos taksator*
Klager anfører, at taksator allerede ved ankomsten til ejendommen skulle have udtalt, at klager 'ikke skulle regne med at få noget ud af sagen'. Dette må vi bestride.

Som anført i høringssvar 2 er taksator en erfaren bygningsingeniør og statiker, som udfører sine vurderinger efter almindelige faglige standarder.

Ad taksator ikke besigtigede alle markerede forhold
Det fastholdes, at taksator besigtigede/gennemgik de foreviste forhold i henhold til faglige kriterier for dækning.

Ved en besigtigelse af denne karakter, hvor der fremvises en lang række revner, som alle tydeligt fremstår som sædvanlige bevægelsesrevner, vil taksator bede om at få forevist revner, der afviger fra de viste, f.eks. revner, som er større i både bredde og/eller dybde, eller som har et revneforløb i konstruktionen, som kunne være foreneligt med en potentiel eller egentlige sætningsskade.

Der blev ikke ved besigtigelsen fremvist egentlige sætningsrevner svarende til dette, men derimod almindelige bevægelsesrevner i form af mindre ubetydelige revner samt revner i samlinger, hvor to bygningsdele eller forskellige byggematerialer mødes, jf. bilag E. I lyset heraf kan taksator have

tilkendegivet, at hvis alle revner er af samme type – altså bevægelsesrevner – er der ikke tale om sætningsrevner, og dermed heller ikke dækningsberettigende skade.

Sætningsrevner vil typisk have et andet forløb og være større end de fremviste revner. De vil desuden ofte forekomme udvendigt, særligt fra fundament og op i facader. Hertil kommer typiske følger såsom skæve gulve, revner i fundamentet samt døre, der binder eller går på gulvet. Forhold af denne karakter blev ikke konstateret i klagers ejendom.

Det bemærkes, at bygningen er opført i gasbeton, som erfaringsvis vil fremstå med bevægelsesrevner, bl.a. i form af revner i samlinger og særligt mellem forskellige bygningsdele, hvilket også er anført i tilstandsrapporten (bilag A, side 6 om let konstruktion med gips/fibergips og side 7 om letbeton elementer).

Der blev ikke ved taksators besigtigelse konstateret forhold, som udgør dækningsberettigende skader ud over det allerede nævnt i høringssvar 1 og 2. Klager har heller ikke godtgjort yderligere dækningsberettigende forhold.

Herefter er der således ikke grundlag for antagelsen om, at væsentlige forhold blev overset eller undladt af taksator, hvilket også understøttes af sagens oplysninger.

Ad nye oplysninger om omfattende skade på tagfladen
Klager anfører, at der skulle være 'gennemgående revner i tagplader over hele tagfladen' samt kraftig forvitring af rygningsplader. Dette er ikke tidligere observeret ved vores besigtigelse, og klager dokumenterer det heller ikke i den fremlagte rapport fra klagers rådgiver.

Da vi på det foreliggende grundlag ikke kan foretage en forsikringsmæssig vurdering af klagers påstand, må vi bede klager enten dokumentere det yderligere krav over for taksator eller afvente besigtigelse i forbindelse med udbedring af det allerede anerkendte forhold.

Ad oplysning om manglende inddækning ved gennemføring
Klager anfører, at der er manglende inddækning ved en gennemføring på taget, hvilket efter klagers opfattelse udgør en dækningsberettigende skade.

Vi antager, at der er tale om det forhold, der er omtalt i rapporten fra klagers rådgiver (side 3, øverst).

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger (bilag A, side 8) er der tale om den oprindelige tagbelægning, og vi må derfor antage, at taghætten ligeledes er den oprindelige fra 1969. Henset til at forholdet på nuværende tidspunkt ikke har medført fugtindtrængen, er det vores vurdering, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, hverken som aktuel skade eller som nærliggende risiko for skade.

Kan klager dokumentere eller godtgøre andet, ser vi gerne på forholdet med henblik på vurdering i ejerskifteforsikrings kontekst.

Ad revnedannelse i bærende bjælke mellem køkken og fordelingsgang (skadeforhold nr. 8)
Vi henviser til det allerede anførte i høringssvar 1 (side 3)."

11. 104670

Klageren har i brev af 15/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "Sagen angår ikke almindelige kosmetiske forhold i en ældre ejendom, men dokumenterede konstruktive forhold samt forhold ved tagkonstruktionen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten i den alvorlighedsgrad, de nu foreligger, og som efter min opfattelse indebærer enten en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> **Fundament og sætningsforhold**
> Der foreligger modstridende faglige vurderinger. Gjensidiges taksator vurderer, at der alene er tale om sædvanlige bevægelsesrevner og aldersbetingede forhold. Den beskikkede og uvildige bygningssagkyndige … fra [rådgivningsfirma] har derimod konstateret gennemgående sætningsrevner ved kældervindue og kælderdør, revneforløb som indikerer sætning i fundament/hjørne samt forskydning ved kældertrappe. Det fremgår udtrykkeligt af rapporten, at det ikke kan vurderes, om sætningen er stabil, og at geotekniske jordbundsprøver anbefales for at klarlægge fundamentets bæreevne.
>
> Tilstandsrapporten omtaler almindelige revner og aldersrelaterede forhold, men beskriver ikke gennemgående revner med forskydning, tegn på mulig fundamentsætning eller forhold, der giver anledning til mistanke om utilstrækkelig bæreevne. Der er heller ikke anbefalet geoteknisk undersøgelse eller anden nærmere teknisk afklaring.
>
> Den fremlagte billeddokumentation – både mine egne fotos og de fotos, der indgår i rapporten fra den beskikkede og uvildige bygningssagkyndige – understøtter den faglige vurdering. Billederne viser revner med gennemgående forløb og synlig forskydning, herunder ved kældervindue, kælderdør og ved kældertrappe. Revnernes karakter og placering fremstår ikke som overfladiske pudsrevner eller almindelige samlingsrevner, men som revnedannelser, der følger konstruktive linjer og indikerer bevægelse i den bærende konstruktion.
>
> Der er væsentlig forskel på kosmetiske bevægelsesrevner og konstruktive revner med mulig fundamentsætning. Når revnerne fremstår gennemgående og ledsaget af forskydning, og når den beskikkede og uvildige bygningssagkyndige samtidig anbefaler geoteknisk undersøgelse, foreligger der efter min opfattelse en konkret og sagligt begrundet tvivl om fundamentets stabilitet, som ikke er teknisk afklaret.
>
> Gjensidige har ikke foretaget geoteknisk undersøgelse, revnemåling, niveaumåling eller anden teknisk dokumentation, som afkræfter den fremlagte vurdering. Når to fagpersoner når væsentligt forskellige konklusioner om mulige fundamentsætninger, og der ikke er foretaget yderligere teknisk afklaring, kan sagen efter min opfattelse ikke anses for tilstrækkeligt oplyst.
>
> **Tagkonstruktionen**
> Den beskikkede bygningssagkyndige har konstateret gennemgående revner flere steder på tagfladen, kraftigt forvitrede rygningsplader samt manglende inddækning ved gennemføring. Jeg har ikke anført, at samtlige tagplader er gennemgående revnede, men at der foreligger gennemgående, revner flere steder, hvilket fremgår af rapport og billedmateriale.
>
> Gjensidige har selv vurderet, at ca. 25 tagplader skal udskiftes. Dette viser, at der ikke er tale om et enkeltstående forhold, men om en problemstilling af et vist omfang med betydning for tagets samlede funktion og tæthed.

Gjensidige har anført, at den manglende inddækning skal anses som et særskilt forhold og ikke ses i sammenhæng med forholdene ved rygningen og de revnede tagplader. Dette bestrides. Tagkonstruktionen udgør en samlet klimaskærm, hvor gennemføringer, tagplader og rygning er funktionelt afhængige dele af samme konstruktion. Tæthedsvurderingen må derfor ske samlet.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at tagrygningen ikke er blevet gennemgået ved fornyet besigtigelse, selv om der foreligger dokumentation for forvitring. Den samlede vurdering af tagets tæthed og funktion er således ikke teknisk afklaret.

Tilstandsrapporten beskriver tagets alder og almindelig nedbrydning, men omtaler ikke manglende inddækning ved gennemføring eller den samlede svækkelse af klimaskærmen som følge af de konstaterede forhold. Den beskikkede bygningssagkyndige vurderer, at forholdene indebærer risiko for vandindtrængen. Denne vurdering er ikke teknisk modbevist.

Når der foreligger faglig uenighed om tagkonstruktionens tilstand, og når centrale dele af konstruktionen ikke er undersøgt samlet, kan sagen ikke anses for tilstrækkeligt oplyst uden en samlet teknisk vurdering af tagets funktion og tæthed.

Bærende konstruktion
Vedrørende den revnede bærende bjælke foreligger der ingen statisk beregning eller dokumentation for, at revnen er uden konstruktiv betydning. Der er således også her faglig uenighed uden nærmere teknisk afklaring.

Sagsforløbet
Sagsforløbet for taget har været præget af betydelig forsinkelse. Jeg har afventet tilbud fra Gjensidiges samarbejdspartner i 3–4 måneder uden at modtage det lovede tilbud. Herefter blev en ny samarbejdspartner varslet, men der er fortsat ikke modtaget samlet afklaring. Tagets samlede tilstand er derfor hverken teknisk eller økonomisk afklaret.

Samlet vurdering
Jeg har fremlagt faglig rapport og billeddokumentation, der underbygger, at der kan foreligge forhold, som er væsentligt mere indgribende end det, der fremgår af tilstandsrapporten. Gjensidige har ikke foretaget de nødvendige tekniske undersøgelser for at afkræfte disse forhold.

Efter min opfattelse er sagen derfor ikke tilstrækkeligt teknisk oplyst til, at det kan lægges til grund, at der ikke foreligger dækningsberettigende forhold.

Jeg anmoder på den baggrund om, at sagen hjemvises til fornyet behandling med henblik på uvildigt syn og skøn, alternativt at Gjensidige pålægges at iværksætte de nødvendige tekniske undersøgelser, herunder geoteknisk undersøgelse samt en samlet faglig vurdering af tagkonstruktionens tæthed og funktion."

Selskabet har i brev, som nævnet har modtaget den 26/3 2026, bl.a. anført:

"**Ad Sætninger og revnedannelser**
Taksator har i sin faglige vurdering, som bygningsingeniør og statiker, fastholdt, at de konstaterede revner er almindelige bevægelsesrevner, som må forventes i en bygning af denne alder og

konstruktion. Der er ikke konstateret tegn på aktive sætningsforhold, funderingsmangler eller øvrige forhold, som indikerer bevægelse af konstruktiv betydning.

Det bemærkes, at klagers rådgiver ikke har påvist konkret dokumentation for aktive sætninger eller forhold, der afviger fra almindelige aldersrelaterede bevægelser. Taksator gør i sin supplerende udtalelse udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke er faglige holdepunkter for, at yderligere sætninger må forventes, og at der ikke er grundlag for at iværksætte geoteknisk undersøgelse (bilag G). Skulle klager være af en anden opfattelse, må klager dokumentere en sådan risiko fagligt og konkret. Dette foreligger ikke.

Vi skal samtidig fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke iværksætter geotekniske undersøgelser alene på baggrund af forsikringstagers teoretiske antagelse om mulige fremtidige forhold. Sådanne undersøgelser forudsætter, at der, modsat nærværende sag, foreligger holdepunkter for egentlig konstruktiv ustabilitet.

Skulle udbedring af revnerne mod forventning påvise forhold af dækningsmæssig karakter, er klager velkommen til at fremlægge dokumentation herfor til ny vurdering.

Ad Tagkonstruktion og tagbelægning
I overensstemmelse med taksators bemærkninger skulle denne del af sagen have fundet sin løsning.

Vi beder klager bekræfte dette.

Ad Revne i tidligere væg-/bjælkeoverligger
Taksator har ved besigtigelsen konstateret, at den pågældende bygningsdel ikke er bærende, men en rest fra en tidligere ikke-bærende væg. Revnen er derfor uden konstruktiv betydning. Der foreligger ikke dokumentation, som tilsidesætter denne faglige vurdering.

Ad Bemærkning om sagsoplysning
Vi deler ikke klagers opfattelse, at sagen ikke skulle være teknisk tilstrækkeligt oplyst. Sagen har været genstand for flere besigtigelser, faglige vurderinger og skriftlige redegørelser fra taksator. Klager har ikke fremlagt dokumentation, som påviser fejl i de udførte vurderinger eller som sandsynliggør dækning efter forsikringsbetingelserne.

Det forhold, at klagers rådgiver anbefaler yderligere undersøgelser, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at pålægge forsikringen at iværksætte disse, når der, som her, ikke er konstateret tekniske forhold, der taler for risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Samlet er der ikke fremkommet nye oplysninger, som ændrer det allerede trufne skøn eller begrunder en udvidelse af dækningen."

Klageren har i brev af 5/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Efter min opfattelse er sagen ikke tilstrækkeligt teknisk oplyst til, at der kan træffes en korrekt afgørelse på det foreliggende grundlag. Der foreligger en reel og væsentlig faglig uenighed mellem Gjensidiges taksator og min beskikkede, uvildige bygningssagkyndige, idet de når frem til modsat-

rettede vurderinger af de samme forhold. Denne uenighed er ikke blevet afklaret ved yderligere tekniske undersøgelser.

Dette gælder navnlig forholdene vedrørende sætningsrevnerne. Hvor Gjensidige vurderer, at der alene er tale om almindelige bevægelsesrevner, dokumenterer den fremlagte rapport fra den uvildige bygningssagkyndige … ([rådgivningsfirma], 24.09.2025) gennemgående revner med et forløb, der indikerer mulige sætningsproblemer i fundamentet. Det fremgår samtidig af rapporten, at det ikke kan vurderes, om forholdet er stabilt, og at der anbefales geotekniske undersøgelser.

Der foreligger således en konkret og sagligt begrundet tvivl om konstruktionens stabilitet, som ikke er teknisk afklaret. Gjensidige har ikke foretaget undersøgelser, der kan afkræfte denne vurdering.

Tilsvarende gør sig gældende for forholdet med de løse klinker i bryggerset. Der er konstateret større områder med mangelfuld vedhæftning, hvilket ikke fremstår som et rent kosmetisk forhold, men kan være udtryk for underliggende problemer såsom fugt eller bevægelser i konstruktionen. Også dette forhold er afvist uden nærmere teknisk undersøgelse.

Gjensidige har gennem flere høringssvar fastholdt den samme vurdering uden at tilføre nye tekniske oplysninger eller undersøgelser. Yderligere høringsudveksling vil efter min mening ikke bidrage til sagens oplysning, men alene forlænge et allerede langvarigt forløb.

For mig som boligejer er situationen samtidig meget belastende. Det er meget hårdt at befinde sig i en bolig, hvor der er væsentlig usikkerhed om byggetekniske forhold, og hvor jeg ikke har mulighed for at komme videre med nødvendige udbedringer, før sagen er endeligt afklaret.

Jeg skal derfor anmode om, at Ankenævnet nu tager stilling til sagen og vurderer behovet for uvildigt syn og skøn eller anden sagkyndig afklaring. Der foreligger efter min opfattelse en uafklaret teknisk tvist, som ikke kan afklares på det nuværende oplysningsgrundlag."

Klageren har i kommentar af 13/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil blot give besked om, at jeg ikke indsender yderligere dokumentation i sagen. I er derfor velkomne til at gå i gang med jeres gennemgang og vurdering."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 18/3 2025:

"**OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER**

…

Letbeton elementer

Indervægge (bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to.

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er enkelte mindre revner i pudsen mod vejen.	Der er risiko for, at mindre dyr kan komme ind bag blokkene og dermed under bygningen.	-

15. 104670

...

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Vægge i blandt andet stuen har enkelte mindre revnedannelser.	Over tid vil forholdet udvikle sig	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Ja
	Beskriv placeringen af revner	I soveværelset og det lille værelse

...

FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR
7.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i fundamenter/sokler?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor er eller har der været revner - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	Der er skade i soklen imod syd

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025:

"**Forhold 1 og 7- Revner i vægge**
Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:
• Der er tale om massive gasbetonblokke som ydermur, hvor der udvendigt er udført pudset facadeisolering
• Indvendigt i stue og værelser sås lodrette revner, størst i hjørner, men også enkelte lodrette revner midt på vægge i værelser og ved vinduer og dør
• Der var ingen større skævheder, og der vurderes at være tale om almindelige bevægelsesrevner i gasbetonvægge. Dette er også beskrevet under generelle forhold i TR
• Der var ingen tegn på større aktive sætninger
• Udvendigt var der fine revner i puds samt i skel mellem krybekælder og fuld kælder og ved lægmur
• Det er ligeledes almindelige bevægelsesrevner eller mindre primære sætninger, som ikke længere er aktive

• I kælder sås revne midt på gavl, der vurderes at være tale om en gammel sætningsrevne uden betydning for bæreevne eller funktion
• Der er ikke risiko for kollaps af konstruktionen, og der blev ikke målt forhøjet fugt eller vandindtrængning ved revne.

Konklusion:
• Forholdet er ikke dækket, der er ikke nedsat brugbarhed og ikke tegn på større aktive sætninger

Forhold 3 - Løse fliser på badeværelsesgulv
Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:
• Der kunne konstateres begyndende nedbrydning af fuger og skrukke fliser på gulv foran bruser
• Forholdet er konstateret i tilstandsrapporten med rød anmærkning
• Der kunne ikke konstateres andre skader på grund af forholdet

Konklusion:
• Forholdet er ikke dækket, der er anmærket i tilstandsrapporten med rød anmærkning og ingen øvrige skader på grund af forholdet

Forhold 5 - Revnede tagplader
Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:
• Der er tale om bølgeeternitplader med asbest fra husets oprindelse
• Ved besigtigelsen kunne konstateres flere revnede plader med vandindtrængning. Der var ingen følgeskader endnu

Konklusion:
• Forholdet er dækket, da taget er utæt. Der er tale om ca 25 plader, men korrekt omfang kræver en nøjere gennemgang, som [tømrerfirma] skal udføre.
• Aftalt at vi sender en tømrer ud og giver pris på udbedring. Jeg rekv. [tømrerfirma] via skade 5

Forhold 8 - Overligger mellem køkken og gang
Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:
• Forsikringstager oplyste, at der tidligere havde været væg med dørhul i, som nu var blevet reduceret til en overligger i gasbeton
• Ved besigtigelse af tagrummet kunne konstateres, at væggen tilsyneladende ikke er bærende
• Der var ikke konstateret væsentlige nedsatte nedbøjninger af loft eller brud på overligger

Konklusion:
• Forholdet er ikke dækket, der er ingen nedsat brugbarhed eller tegn på kollaps. Er anmeldt under forhold 1 men skal oprettes som selvstændig forhold"

Det fremgår af rapport af 24/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren:

"**Observationer**
Ved gennemgang af tagbelægningen kan der konstateres gennemgående revnedannelser i tagplader fordelt over hele tagfladen

Forholdet giver risiko for vandindtrængen og følgeskader på underliggende konstruktion.

17. 104670

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Observationer
Rygningsplader er med kraftig forvitring med stor risiko for skades udvikling og vandindtrængen

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…

Observationer i loftrummet
Tagplader med gennemgående revnedannelser kunne ligeledes konstateres i loftrummet.

Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Observationer
Gennemføring i tagfladen mangler inddækning, med risiko for vandindtrængen.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Observationer
Der er større gennemgående sætningsrevne ved kældervindue

Forholdet giver risiko for vandindtrængen og yderligere skadesudvikling

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Observationer
Der er gennemgående sætningsrevne under kældervindue, med risiko for vandindtrængen og yderligere skadesudvikling.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten
…
Observation
Ved kælderdør er der ligeledes større sætningsrevne, som er midlertidigt udbedret med fugemateriale.

Det vurderes grundet ovenstående revneforløb at husets fundament/hjørne har sat sig med efterfølgende revnedannelser. Det kan ikke vurderes om sætningen er stabil eller der er risiko for yderligere sætninger.

Det anbefales at der udføres geotekniske jordbundsprøver, for at klarlægge om fundamentet står på bæredygtigt underlag.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Observation bryggers
Der er større areal med mangelfuld vedhæftning af klinker

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Observationer
Bærende bjælke i loft mellem køkken og fordelingsgang er med revnedannelse. Forholdet vurderes at kunne udvikling sig ved evt. snelast på tagfladen.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
…

19. 104670

Konklusion
Ejendommen er besigtiget efter retningslinier for udarbejdelse at tilstandsrapporter.

Der er flere kritiske forhold ved ejendommen som er beskrevet ovenstående, der burde være beskrevet i den gældende tilstandsrapport ved ejerskifte. Forholdene som er af kritisk karakter og ikke er beskrevet i tilstandsrapporten bør være dækningsberettiget i den tegnet ejerskifteforsikring.

Alternativt er der mulighed for at indgive klage over en Bygningssagkyndige for mangelfuldt udarbejdet tilstandsrapport ved Disciplinær- og klagenævnet for Bygningssagkyndige."

Det fremgår af taksators besked af 8/10 2025:

"1. revnede tagplader, har vi dækket
2. Manglende inddækning: Er jeg ikke blevet fremvist tidligere. Forholdet er dækket, men som selvstændig skade, så ft/[tømrerfirma] må indsende tilbud for at se om overstiger SR
3. Der er ingen tegn på opfugtning eller vandindtrængen, så ingen skade. En udkradsning og fugning vil desuden ikke overstige SR. Vi dækker ikke at forstærke revne, da den som sagt ikke har givet problemer
4. Revnen i sig selv udgør ikke en skade der nedsætter brugbarheden. Jeg så ingen tegn på større aktive sætninger og det er desuden meget usandsynligt jf husets alder, så vi kan ikke tilbyde at udføre geoteknisk undersøgelser. Men hvis ft vælger at udføre dem for egen regning og de påviser større aktive sætninger, så vurderer vi sagen igen. Men det er vigtigt at geotekniker i så fald oplyser de forventelige sætninger over de næste 10 og 50 år.
5. Skrukke fliser i et bryggers udgør ikke en skade
6. Væggen er ikke bærende, hvilket tydeligt kan konstateres i tagrum, da tænger ikke er samlet over væg. Der er tale om type 7 fritspændende spær, som spænder fra facade til facade så overligger bærer kun sig selv, så ingen skade og ingen risiko for kollaps"

Det fremgår af taksators besked af 31/10 2025:

"Kan se ft har skrevet omkring antal SR. Jeg mener ikke jeg har set på rygningstagplader. Men hvis der er revnet rygningsplader og tagplader, så er jeg enig i at det er samme forhold, men inddækninger er separat forhold"

Det fremgår af besked af 11/11 2025 fra selskabet til klageren:

"Taksatoren har ikke besigtiget rygningspladerne, og det virker til, at du forveksler sagen med den anden anmeldelse om manglende inddækning ved taggennemføring, da der ikke fremgår et separat sagsnummer for rygningsplader.

Vi er enige i, at hvis rygningspladerne er skadet på samme måde som tagpladerne, og årsagen er den samme, vil det blive betragtet som en skade med en selvrisiko.

Jeg har endnu ikke modtaget et tilbud, men vender tilbage med en erstatningsopgørelse, så snart det foreligger."

20. 104670

Det fremgår af mail af 26/3 2026 fra selskabets taksator til en medarbejder i selskabet:

> "Tagsagen ser ud til at være faldet på plads via skade 5, hvor vi har godkendt et erstatningsbeløb for det skadet og ft overvejer en total udskiftning.
>
> Mht til revner, så er der tale om en sætning, min vurdering har bare været at der ikke er tegn på nævneværdige **fremtidige** sætninger. Hvis ft mener der er det, så må han jo fremsende dokumentation for dette og hvis udbedring af revne i sig selv overstiger SR så må han sende pris og omfang af dette, som vi har oplyst.
>
> Men jeg mener ikke vi skal betale geoteknisk rapport på forhånd i et hus af denne alder, men så trods alt beskedne sætninger. Så jeg synes vi har holdt den åben for ham, men blot gjort opmærksom på at han selv skal påvise evt større aktive sætninger. Og det er vigtigt at evt geoteknisk rapport forholder sig til størrelsen af sætninger over de næste 10, 20, 50 år for at vi kan vurdere om de udgør en skade."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

> "**Hvad dækker forsikringen**
> …
> **c. Skade**
> 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, revne- dannelse, 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.
> …
> **Hvad dækker forsikringen ikke**
> …
> 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. punktet c. Skade.
>
> g. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
>
> h. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Ankenævnet *for* Forsikring

21. 104670

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1969, hvor taget er belagt med eternitbølgeplader med asbest. Bagmure er opført i gasbetonblokke, og ydervægge er med udvendig isolering og puds. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2025 og anmeldte den 18/8 2025 og frem en række skader, herunder sætningsskader, revnedannelser i bærende bjælkeoverligger, mangelfuld vedhæftning af klinker i bryggers og forhold ved taget. Selskabet besigtigede ejendommen den 16/9 2025, hvorefter selskabet tilbød at dække udgiften til udskiftning af utætte tagplader. Selskabet rekvirerede et tømrerfirma, som gennemgik taget og gav tilbud på udbedring. Klageren fik foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Selskabet har afvist yderligere dækning. Klageren ønsker dækning.

Klageren har anført, at sagen ikke er "tilstrækkeligt teknisk oplyst til, at der kan træffes en korrekt afgørelse på det foreliggende grundlag. Der foreligger en reel og væsentlig faglig uenighed mellem Gjensidiges taksator og min beskikkede, uvildige bygningssagkyndige, idet de når frem til modsatrettede vurderinger af de samme forhold. Denne uenighed er ikke blevet afklaret ved yderligere tekniske undersøgelser", og "Jeg skal derfor anmode om, at Ankenævnet nu tager stilling til sagen og vurderer behovet for uvildigt syn og skøn eller anden sagkyndig afklaring".

Nævnet finder, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at afvise sagen med henblik på syn og skøn, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ligesom der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets erstatning er utilstrækkelig. 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 og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Sætningsskader ude og inde

Klageren har anført, at der er omkring 50 sætningsrevner i huset. Klageren har anført, at han forud for selskabets besigtigelse havde "udarbejdet plantegninger over huset, hvor samtlige registrerede sætningsskader og revner var markeret systematisk med henblik på at sikre taksator et fuldstændigt og struktureret overblik. Jeg fremviste flere af de markerede områder. Efter at have set enkelte af skaderne vurderede taksator dem som kosmetiske og tilkendegav herefter, at han ikke fandt det nødvendigt at gennemgå de øvrige markerede forhold. En væsentlig del af de dokumenterede sætningsskader blev derfor ikke besigtiget. Taksator besigtigede revnen i kælderen ved kortvarigt at kigge på den, men foretog ingen nærmere undersøgelse af dens omfang eller karakter. Revnen er gennemgående og af en sådan størrelse, at flere led af en tommestok kan indsættes, hvilket klart adskiller den fra almindelige aldersrevner. På trods af dette blev forholdet afvist som kosmetisk uden teknisk vurdering af årsag eller konstruktiv betydning. Disse forhold er efterfølgende dokumenteret i rapport fra beskikket bygningssagkyndig …, som ved sin gennemgang konstaterer gennemgående sætningsrevner ved kældervindue og kælderdør og vurderer, at revneforløbet indikerer, at husets fundament/hjørne har sat sig. Det fremgår videre af rapporten, at det ikke kan vurderes, om sætningen er stabil, og at der anbefales geotekniske jordbundsprøver for at klarlægge fundamentets bæreevne. Disse forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten og vurderes som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen".

Selskabet har anført, at "Taksator bemærker at revner ved kældervindue bør udbedres ved en almindelige udbedring uden forstærkning, hvilket kan udføres for et beløb under den policemæssige selvrisiko. Skulle forholdet viser sig mere omfattende ved udbedring er klager velkommen tilbage, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny med inddragelse af de nye oplysninger, herunder besigtigelse ved netværkshåndværker. For øvrige revner må vi samlet fastholde, at revnebillede viser, at revnerne ikke har nogen form for konstruktiv betydning for bygning. Der blev ikke konstateret nogen form for aktive sætninger eller for den sags skyld forhold, som

kunne indikere, at var aktuel sætningsaktivitet. Det er vores opfattelse, at revnerne i det hele er udtryk for almindelige bevægelsesrevner. Henset til det aktuelle revnebillede samt bygningens alder er det vores erfaring, at bygningen har sat sig og yderligere sætninger ikke er sandsynligt. Som ved andre bygninger kan der fortsat forekomme almindelige bevægelsesrevner, der i altovervejende grad ikke har betydning for bygningen. Der er ikke afdækket forhold, som kan begrunde, at ejerskifteforsikringen skal iværksætte geotekniske undersøgelser. Vi bemærker, at tilstandsrapporten omtaler mindre revner i soklen, jf. anmærkning nr. 10".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025, at der ved besigtigelsen kunne "konstateres følgende: • Der er tale om massive gasbetonblokke som ydermur, hvor der udvendigt er udført pudset facadeisolering • Indvendigt i stue og værelser sås lodrette revner, størst i hjørner, men også enkelte lodrette revner midt på vægge i værelser og ved vinduer og dør • Der var ingen større skævheder, og der vurderes at være tale om almindelige bevægelsesrevner i gasbetonvægge. Dette er også beskrevet under generelle forhold i TR • Der var ingen tegn på større aktive sætninger • Udvendigt var der fine revner i puds samt i skel mellem krybekælder og fuld kælder og ved lægmur • Det er ligeledes almindelige bevægelsesrevner eller mindre primære sætninger, som ikke længere er aktive • I kælder sås revne midt på gavl, der vurderes at være tale om en gammel sætningsrevne uden betydning for bæreevne eller funktion • Der er ikke risiko for kollaps af konstruktionen, og der blev ikke målt forhøjet fugt eller vandindtrængning ved revne. **Konklusion**: • Forholdet er ikke dækket, der er ikke nedsat brugbarhed og ikke tegn på større aktive sætninger".

Det fremgår af rapport af 24/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Der er større gennemgående sætningsrevne ved kældervindue. Forholdet giver risiko for vandindtrængen og yderligere skadesudvikling. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. … Der er gennemgående sætningsrevne under kældervindue, med risiko for vandindtrængen og yderligere skadesudvikling. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten … Ved kælderdør er der ligeledes større sætningsrevne, som er midlertidigt udbedret med fugemateriale. Det vurderes grundet ovenstående revneforløb at husets fundament/hjørne har sat sig med efterfølgende

revnedannelser. Det kan ikke vurderes om sætningen er stabil eller der er risiko for yderligere sætninger. Det anbefales at der udføres geotekniske jordbundsprøver, for at klarlægge om fundamentet står på bæredygtigt underlag. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var revner og sætningsskader, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring af revnerne, ligesom der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til geoteknisk undersøgelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1969, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at der ikke er tegn på større aktive sætninger, ligesom der ikke er risiko for kollaps af konstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 10 med farven gul, at "Der er enkelte mindre revner i pudsen mod vejen", og "Der er risiko for, at mindre dyr kan komme ind bag blokkene og dermed under bygningen". Det fremgår af nr. 13 med farven gul, at "Vægge i blandt andet stuen har enkelte mindre revnedannelser", og "Over tid vil forholdet udvikle sig".

Nævnet har endvidere lagt vægt på tilstandsrapportens opmærksomhedspunkt "Letbeton elementer", hvoraf det blandt andet fremgår, at "Indervægge (bagmure) og skillevægge opført af letbetonelementer har ofte revner. Huset er bygget til at kunne tåle de små bevægelser, som typisk sker på grund af vindpåvirkning (stabilitet) og temperaturforskelle mellem husets materialer. Man kan reparere revnerne efter behov, men de vil sandsynligvis komme igen efter et år eller to".

25. 104670

Nævnet bemærker, at reparation af revner henhører under den almindelige vedligeholdelse af en ejendom af samme alder og med tilsvarende konstruktion.

Revnedannelse i bærende bjælkeoverligger

Klageren har anført, at selskabets konklusion ikke bygger "på dokumenterede konstruktionsoplysninger såsom en statisk rapport. Min byggesagkyndige vurderer, at revnen kan udvikle sig".

Selskabet har anført, at taksator ved besigtigelsen har "konstateret, at den pågældende bygningsdel ikke er bærende, men en rest fra en tidligere ikke-bærende væg. Revnen er derfor uden konstruktiv betydning. Der foreligger ikke dokumentation, som tilsidesætter denne faglige vurdering".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025, at der ved besigtigelsen kunne "konstateres følgende: • Forsikringstager oplyste, at der tidligere havde været væg med dørhul i, som nu var blevet reduceret til en overligger i gasbeton • Ved besigtigelse af tagrummet kunne konstateres, at væggen tilsyneladende ikke er bærende • Der var ikke konstateret væsentlige nedsatte nedbøjninger af loft eller brud på overligger **Konklusion**: • Forholdet er ikke dækket, der er ingen nedsat brugbarhed eller tegn på kollaps. Er anmeldt under forhold 1 men skal oprettes som selvstændig forhold".

Det fremgår af rapport af 24/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Bærende bjælke i loft mellem køkken og fordelingsgang er med revnedannelse. Forholdet vurderes at kunne udvikling sig ved evt. snelast på tagfladen. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige svigt, og at selskabets taksator har vurderet, at den tidligere væg ikke var "bærende, hvilket tydeligt kan konstateres i tagrum, da tænger ikke er samlet over væg. Der er tale om type 7 fritspændende spær, som spænder fra facade til facade så overligger bærer kun sig selv, så ingen skade og ingen risiko for kollaps".

Mangelfuld vedhæftning af klinker i bryggers

Klageren har anført, at "Der er konstateret større områder med mangelfuld vedhæftning, hvilket ikke fremstår som et rent kosmetisk forhold, men kan være udtryk for underliggende problemer såsom fugt eller bevægelser i konstruktionen. Også dette forhold er afvist uden nærmere teknisk undersøgelse".

Selskabet har anført, at "Løse klinker burde være anmærket i tilstandsrapporten, men da forholdet ikke har manifesteret sig i skade og der heller ikke er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand er der ikke tale om dækningsberettigende forhold".

Det fremgår af rapport af 24/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Der er større areal med mangelfuld vedhæftning af klinker. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved klinkerne i bryggerset, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har påvist forhold ved klinkegulvet, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom der ikke er påvist følgeskader.

27. 104670

Tag

Klageren har anført, at "Den beskikkede bygningssagkyndige har konstateret gennemgående revner flere steder på tagfladen, kraftigt forvitrede rygningsplader samt manglende inddækning ved gennemføring. Jeg har ikke anført, at samtlige tagplader er gennemgående revnede, men at der foreligger gennemgående, revner flere steder, hvilket fremgår af rapport og billedmateriale. Gjensidige har selv vurderet, at ca. 25 tagplader skal udskiftes. Dette viser, at der ikke er tale om et enkeltstående forhold, men om en problemstilling af et vist omfang med betydning for tagets samlede funktion og tæthed. Gjensidige har anført, at den manglende inddækning skal anses som et særskilt forhold og ikke ses i sammenhæng med forholdene ved rygningen og de revnede tagplader. Dette bestrides. Tagkonstruktionen udgør en samlet klimaskærm, hvor gennemføringer, tagplader og rygning er funktionelt afhængige dele af samme konstruktion. Tæthedsvurderingen må derfor ske samlet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at tagrygningen ikke er blevet gennemgået ved fornyet besigtigelse, selv om der foreligger dokumentation for forvitring. Den samlede vurdering af tagets tæthed og funktion er således ikke teknisk afklaret".

Selskabet har anført, at der ved taksators besigtigelse blev "konstateret revnede eternitplader med vandindtrængning. Dette forhold er dækket under ejerskifteforsikringen ... Ved taksators besigtigelse blev der ikke konstateret utætheder ved rygning. Hvis der ved netværkshåndværkerens nærmere gennemgang af tagbelægningen afdækkes utætte rygningsplader, vil dette også være udtryk for dækningsberettigende skade. Forholdet vil i givet fald alene blive pålagt en selvrisiko". Selskabet har anført, at forholdet omkring manglende inddækning ved gennemføring ikke udgør en dækningsberettigende skade, da forholdet på nuværende tidspunkt ikke har medført fugtindtrængen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025, at der ved besigtigelsen kunne "konstateres følgende: • Der er tale om bølgeeternitplader med asbest fra husets oprindelse • Ved besigtigelsen kunne konstateres flere revnede plader med vandindtrængning. Der var ingen følgeskader endnu **Konklusion**: • Forholdet er dækket, da taget er utæt. Der er tale om ca 25

plader, men korrekt omfang kræver en nøjere gennemgang, som [tømrerfirma] skal udføre. • Aftalt at vi sender en tømrer ud og giver pris på udbedring. Jeg rekv. [tømrerfirma] via skade 5".

Det fremgår af rapport af 24/9 2025 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Ved gennemgang af tagbelægningen kan der konstateres gennemgående revnedannelser i tagplader fordelt over hele tagfladen. Forholdet giver risiko for vandindtrængen og følgeskader på underliggende konstruktion. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. … Rygningsplader er med kraftig forvitring med stor risiko for skades udvikling og vandindtrængen. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. … Tagplader med gennemgående revnedannelser kunne ligeledes konstateres i loftrummet. Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. … Gennemføring i tagfladen mangler inddækning, med risiko for vandindtrængen. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten".

Det fremgår af mail af 26/3 2026 fra selskabets taksator til en medarbejder i selskabet, at "Tagsagen ser ud til at være faldet på plads via skade 5, hvor vi har godkendt et erstatningsbeløb for det skadet og ft overvejer en total udskiftning".

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at der alene opkræves én gang selvrisiko for tagplader og eventuelle rygningsplader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist yderligere dækningsberettigende forhold ved taget end anerkendt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at der er registreret ca. 25 utætte tagplader, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til udskiftning af de utætte tagplader, og at selskabet har rekvireret et tømrerfirma, som har gennemgået taget og givet tilbud på udbedring.

Nævnet har også lagt vægt på, at taget er fra 1969, og at der må påregnes løbende vedligeholdelse af et på anmeldelsestidspunktet 56 år gammelt tag. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Forsikringen dækker ligeledes ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet har videre lagt vægt på, klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold som følge af manglede inddækning ved gennemføringer. Har selskabet dækket udgiften til udbedring heraf, er selskabet berettiget til at opkræve ny selvrisiko.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i den underliggende konstruktion, jf. de fremlagte fotografier.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck