

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103099:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte et hus 1/7/2024. Finder hurtig ud af gulv i huset er skævt og går i stykker nogle steder i stuen, som ikke står tilstandsrapporten, vælger jeg hurtig at kontakte forsikring men de vil ikke dække det hele selv flere håndværkere anbefaler og de siger at der kommer flere skader hvis man ikke laver det hele.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil gerne have at mit gulv er lige og det ikke går fra hinanden. Har selv flere billeder."

Selskabet har den 14/4 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skævheder ved gulve, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken udgør nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1975 beliggende ... den 1. juli 2024. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. april 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 26. august 2024 anmeldte klager, at gulvene var skæve i hele huset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag D).

Den 25. september 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Den 16. september 2024 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 17. september 2024 indsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt herefter afgørelsen den 22. oktober 2024.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 13. november 2024 meddelte, at der var behov for en genbesigtigelse.

DBF's besigtigelseskonsulent genbesigtigede herefter ejendommen den 15. november 2024.

Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F.

Klageafdelingen meddelte den 12. december 2024 dækning til et lokalt sted i stuen, hvor der var risiko for gennemtrængning og fastholdt, at mindre ujævnheder i resten af boligen ikke udgjorde dækningsberettigede skader.

Korrespondance fremlægges som bilag G.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skævheder ved trægulve i hele huset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2024 var skader ved gulvene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1975. Huset er opført med sadeltag og med tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at undergulvet er det oprindelige fra husets opførelse, og jf. byggeskaden er det udført i beton og leca med 2cm klaplag som almindelig byggeskik for 1975. Hertil fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 3.3, at der er lagt ny gulvbelægning i 2020.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med de to besigtigelser konstateret, at gulvet ved påvirkning kan gå fra hinanden et enkelt sted i stuen. Konsulenten vurderer, at dette enten skyldes, at der ligger noget under området, eller at ujævnhederne i undergulvet i området er meget skarpt afgrænsede, så gulvet ikke kan 'følge med ned' ved belastning.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103099

DBF har, pga. at der er risiko for gennemtrængning, dækket lokal afmontering af gulvet i det område, hvor der er risiko for gennemtrængning med efterfølgende slibning og spartling af det underliggende slidlag, så slidlaget bliver plant, og efterfølgende montering af gulvet.

I resten af boligen er der ikke risiko for gennemtrængning. Hertil er der af konsulenten alene målt mindre skævheder, som ikke er usædvanligt for tilsvarende boliger af samme alder og konstruktion opført i 1975, når undergulvet og dermed slidlaget er det oprindelige fra husets opførsel. Der er således ikke målt skævheder på over 1 cm pr. meter, men alene mindre skævheder, som ikke er usædvanligt for tilsvarende ejendomme opført i 1975.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2024 var forhold ved ejendommens gulve, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg synes at det voldsomt træls at jeg kan knap nok have skabe i mine soveværelser uden de bliver skæv og går i stykker? Og hvis det altså stået på tilstandsrapport så havde jeg jo aldrig købt huset, gik efter tilstandsrapport som så fint ud.... Jeg synes efter min mening at det er lort det DBF laver lige nu. Pga. de hentyder at jeg har lavet en fejl ved ikke se den."

Klageren har i mail af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Har ik noget sige end bare at jeg ka ik et sted havde mit tøj i nu pga. gulvet er så skæv"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 26/8 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

(dato) 19/07/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Ved at jeg gik over gulv, synke mit ben lidt ned i gulv tænke jeg det var lidt mærkeligt, derfor fik en tømrer til at komme kigge på det som fortæller mig at gulv er skæv i hele huset og at han er bange for at der ikke er noget fast under gulvene. Jeg har haft en tømrer ud på at se på det som har taget billeder af det.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Gulvene i hele huset næste.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

103099

Ankenævnet for Forsikring

5.

103099

Hvad er årsagen til skaden?

Der ikke er noget fast under gulvene

Hvor er skaden lokaliseret?

Næsten i alle soveværelser og stuen og køkkenet"

Af en besked fremsendt til klageren fra unavngiven person – fremlagt af klageren – fremgår bl.a.:

"Jeg har den 9/8 været ude hos jer og se på jeres gulv på grund af sprækker i gulvet, og at gulvet giver sig og virker som om det er sukket flere steder.

På vedhæftet plantegning ses der hvilke rum der er problem i.

Jeg har som man kan se på billeder haft en 2m lodstok til at ligge på gulvet. Der er flere steder der er lunger og toppe på gulvet, som gør at gulvet vil gå fra hinanden og knirke, som det også gør. Underlagte til gulvet har ikke været rettet op inden lægning af gulv og derfor har gulvet de skader som det har nu og med tiden vil der nok komme flere til. Det er et klik gulv der er lagt. Det vides ikke hvilken type/slags det er, så der kan ikke findes ligge vejledning dertil.

Men rethedskravene til undergulvet, er altså på denne størrelse, de samme – altid + - 2 mm på en 2 meters retholt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Gulvene er skæve og giver stedvist efter når man går på dem.

...

Konklusion

Årsagen til skævhederne i gulvene skyldes at det oprindelige betonlag ikke er blevet spartlet og afrettet inden man har lagt nye gulve på i 2020

Undergulvet fremgår af byggesagen fra opførelsen at være udført i beton og leca med 2cm klaplag som almindelig byggeskik for 1975

Gulvenes monteringsanvisning oplyser almindeligvis om at undergulv ikke må have større ujævnheder forud for montering, dette er ikke overholdt.

Der er ingen øvrige skader som følge af gulvets lette ujævnheder.

Forholdet har været til stede siden gulvet er blevet lagt 2020 af professionelle håndværkere jf. sælgeroplysninger i TR

... oplyser til FT

At det kan ses og mærkes at gulvene er ujævne og skæve, men at deres funktion som gulv er intakt, hvorfor BS heller ikke nødvendigvis skal bemærke dette, hvis ikke han mener brugbarheden er nedsat, og at jeg ser mig enig heri

FT oplyser:

At de ikke kan sætte en reol op da gulvet er meget skævt.

At der har været reoler og tæpper som har skjult for gulve og åbninger mellem fodlister og gulve

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen fra opførelsen er rekvireret.

Observationer og målinger

Plan – Nye trægulve

...

Foto 1

Oversigt stue

Foto 2

Der ses sporadisk afstand mellem fodliste og gulve, som tegn på ujævnheder under overgulvet.

...

Foto 3

Ved påvirkning kan gulvet presses fra hinanden

Foto 4

Samme område upåvirket

Gør det selv arbejde

Foto 5

Oversigt soveværelse

Foto 6

Gulve og listearbejder fremstår generelt som ikke færdiglavet gør det selv arbejde.

...

Tilstandsrapport

Bemærkninger:

Ingen relevante.

Anmærkninger:

Ingen relevante.

Sælgeroplysninger:

Side 16 pkt. 3.3 – Nye gulve 2020 – professionelt udført

Udbedring og økonomi

Vurderes ikke dækket.

Demontering af fodlister og gulve

Slibning og spartling af undergulve

Genmontering af gulve og fodlister"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/11 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Gulvene er skæve og giver stedvist efter når man går på dem.

...

Konklusion

Årsagen til skævhederne i gulvene skyldes at det oprindelige betonlag ikke er blevet spartlet og afrettet inden man har lagt nye gulve på i 2020

Undergulvet fremgår af byggesagen fra opførelsen at være udført i beton og leca med 2cm klaplag som almindelig byggeskik for 1975

Gulvenes monteringsanvisning oplyser almindeligvis om at undergulv ikke må have større ujævnheder forud for montering, dette er ikke overholdt.

Det kan konstateres, at gulvet ved påvirkning kan gå fra hinanden et enkelt sted i stuen. Dette vurderes at skyldes enten, at der ligger noget under området, eller at ujævnhederne i undergulvet i området er meget skarpt afgrænsede, så gulvet ikke kan 'følge med ned' ved belastning.

Gulvet i viktualierum er lidt mere eftergivende end øvrige rum, det vurderes at skyldes opmagasinerings på gulvet i form af reoler fryser mm, som gør at gulvet ikke kan bevæge sig tilstrækkeligt som det er tiltænkt ved svømmende gulve – dog kombineret med at undergulvet er ujævnt.

Forholdet har været til stede siden gulvet er blevet lagt 2020 af professionelle håndværkere jf. sælgeroplysninger i TR – FT oplyser dog at sælger har fortalt at de selv har monteret gulvet.

Tidligere oplyst

... oplyser til FT

At det kan ses og mærkes at gulvene er ujævne og skæve, men at deres funktion som gulv er intakt, hvorfor BS heller ikke nødvendigvis skal bemærke dette, hvis ikke han mener brugbarheden er nedsat, og at jeg ser mig enig heri

FT oplyser:

At de ikke kan sætte en reol op da gulvet er meget skævt.

At der har været reoler og tæpper som har skjult for gulve og åbninger mellem fodlister og gulve

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen fra opførelsen er rekvireret.

Observationer og målinger

Plan – Nye trægulve

...

Plan – nivellering af stuegulv

...

Gule markeringer er vurderet som 0 punkt

Røde markeringer er lunkedannelser målt i mm

Grønne markering er toppe målt i mm

Stue – gulv

Foto 1

Oversigt stue

Foto 2

Der ses sporadisk afstand mellem fodliste og gulve, som tegn på ujævnheder under overgulvet.

...

Foto 3

Ved påvirkning kan gulvet presses fra hinanden

Foto 4

Samme område upåvirket

Stuegulv nivellering

Foto 5

Stuegulvet inddeles i felter og nivelleres. Der ses toppe og lunkedannelser fra undergulvet som forplantes i overgulv

Foto 6

Undergulv af beton ses ikke vandret. Her målt ca 15mm på 2 meter

...

Foto 7

Oversigt

Foto 8

Som foto 3 - markeret

Foto 9

Som foto 4 - markeret

Værelse 1

Foto 10

Opsat skab ses at 'hælde' ud fra væggen og ikke fastgjort.

Foto 11

Gulvet måles ikke vandret og med let lunkedannelse. Gulvet ses dog intakt og uden adskillelser

...

Værelse 2

Foto 12

Der ses let lunkedannelse på gulvet. Gulvet ses intakt.

Foto 13

FT har klodset skabet let op, da gulvet ikke er vandret.

...

Soveværelse

Foto 14

Gulvet ses med lette lunkedannelser, men intakt.

Foto 15

Gulvet knager let foran døren til badeværelser og der ses let lunkedannelse.

...

Foto 16

Gulvet ses generelt intakt.

Gør det selv arbejde – Soveværelse fortsat

Foto 17

Oversigt soveværelse

Foto 18

Gulve og listearbejder fremstår generelt som ikke færdiglavet gør det selv arbejde.

...

Fordelingsgang

Foto 19

Gulvet ses med let lunkedannelse. Der mærkes generel let almindelig eftergivenhed

Foto 20

Som foto 19 – Gulvet er generelt intakt.

...

Køkken

Foto 21

Oversigt – Gulvet ses generelt intakt og uden nævneværdig eftergivenhed

Foto 22

Der ses sporadig let lunkedannelse

...

Viktualierum

Foto 23

Oversigt. Gulvet ses med lette lunkedannelser og gulvet er lettere eftergivende. Mere end øvrige rum

Foto 24

Stedvise lunkedannelser

Tilstandsrapport

Bemærkninger:

Ingen relevante.

Anmærkninger:

Ingen relevante.

Sælgeroplysninger:

Side 16 pkt. 3.3 – Nye gulve 2020 – professionelt udført

Udbedring og økonomi

1/ Vurderes ikke dækket.

Demontering af fodlister og gulve

Slibning og spartling af undergulve

Genmontering af gulve og fodlister

2/ Partiel reparation af gulv i stue, hvor det går fra hinanden

Delvis demontering af gulv i området

Evt. slibning og spartling

Genmontering af gulv

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1/ 100.000

2/ 10-15.000"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæs-

Ankenævnet for Forsikring

10.

103099

sigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1975 – den 1/7 2024. Klageren anmeldte den 26/8 2024, at gulvet i hele huset er skævt. Selskabet har anerkendt at dække en udbedring af gulvet et sted i stuen, hvor der er risiko for gennemtrængning, men afvist at dække yderligere. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af hele gulvet, så det bliver plant.

Klageren har anført, at gulvet er skævt og er gået i stykker nogle steder i stuen. Klageren har påpeget, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, og at han aldrig havde købt huset, hvis det havde stået i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at han knap nok kan have skabe i soveværelset, uden at de bliver skæve og går i stykker. Klageren har anført, at flere håndværkere anbefaler, at man laver hele gulvet, da der vil komme flere skader, hvis man ikke gør.

Selskabet har anført, at der alene er målt mindre skævheder af besigtigelseskonsulenten, hvilket ikke er usædvanligt for tilsvarende boliger af samme alder og konstruktion i 1975, når undergulvet og dermed slidlaget er det oprindelige fra husets opførsel. Selskabet har påpeget, at der er ikke målt skævheder over 1 cm pr. meter.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen, herunder de fremlagte fotografier, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet, der udgjorde skade

Ankenævnet for Forsikring

11.

103099

eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, udover det som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse af 25/9 2025 og 28/11 2024 har anerkendt at dække udbedring af gulvet et sted i stuen, hvor det vurderes, at der er risiko for gennemtrængning.

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om størrelsen af lunkerne og omfanget af skævhederne i gulvet – herunder at der på gulvet er målt en skævhed på 1,5 cm over 2 meter, hvilket svarer til 0,75 cm. pr. meter. Nævnet finder, at de målte skævheder efter nævnets opfattelse har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed må anses for nævneværdigt nedsat. Klagerens oplysning om, at han har måttet klodse et skab let op, kan ikke føre til andet resultat.

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