Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. oktober 2026 blev i sag nr. 103656:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 22/5 2025 har klagernes repræsentant bl.a. anført: [Der omtales en parallel sag om rådskadedækning mod klagerens husforsikringsselskab. Klagers repræsentant har i mail af 29/1 2026 oplyst, at denne sag er forligt mod, at husforsikringsselskabet har tilbudt en erstatning på 550.000 kr.]:

> "**<u>… og … klage over DBF</u>**
> Hermed indgiver jeg en klage over Dansk Boligforsikring (DBF) i en skadesag, hvor det ikke har været muligt at opnå fuld enighed om, hvad ejerskifteforsikringen skal dække.
>
> DBF har anerkendt utilstrækkelig ventilation som skadesårsag, men har **ikke** fuldt ud dækket de nødvendige udbedringer. [Husforsikringsselskabet] har allerede dokumenteret, hvad husforsikringen dækker, og det som husforsikringen ikke dækker, gøres hermed gældende over for DBF.
>
> **Dækning fra DBF**
> Ejerskifteforsikringen har anerkendt følgende:
> ✓ **Ventilation i krybekælderen** – Fjernelse af mørtelrester ved ventilationsristene og opkiling af masonitpladen.
> ✓ **Udskiftning af rådskadede limtræsbjælker** – Udskiftning af ca. 1600 mm af hver bjælke samt ekstra understøtning.
> ✓ **Reparation af revne i limtræsbjælke** – Laskning af bjælke nr. 2 forårsaget af en knast i træet.
> ✓ **Fastgørelse af nedfaldne masonitplader og isolering i krybekælderen** – Reparation af plader samt isolering.

✓ **Reparation af nedfaldne opklodsninger** – Opklodsninger mellem limtræ og masonitplader repareres.

DBF har **ikke** dækket følgende, hvilket er nødvendigt for en fuld skadesudbedring:
✗ **Lovliggørelse af gulvkonstruktionen** – BR18 kræver 300 mm isolering, men skadesopgørelsen inkluderer kun 100 mm.
✗ **Mekanisk udluftningsløsning** – DBF har anerkendt ventilationsproblemet, men der mangler en fremtidssikret løsning.
✗ **Opfugtede og skimmelramte masonitplader** – [husforsikringsselskabet] dækker kun opkiling, men pladerne skal **udskiftes** grundet skimmel.
✗ **Reetablering af punktfundamenter** – Skaden har medført bevægelse i fundamenterne, hvilket bør dækkes af DBF.
✗ **Maler-, VVS-, murer- og elektrikerarbejde** – [husforsikringsselskabet] nævner ikke disse ydelser, men de er nødvendige som følge af skaden.
✗ **Opbevaring af indbo under udbedring** – [husforsikringsselskabets] dækning af dette er **utilstrækkelig**, og DBF bør dække de reelle omkostninger.
✗ **El-installation** – Skaden påvirker installationen, som skal genoprettes lovligt i henhold til Stærkstrømsbekendtgørelsen.
✗ **Byggeteknisk tilsyn** – Klager anmoder DBF om at dække udgifter til fagligt tilsyn af skadesudbedringen.

Konklusion
DBF har anerkendt ventilationsproblemet som skadesårsag, men har ikke anerkendt at erstatte de nødvendige udbedringer fuldt ud.

Klager anmoder DBF om at fremlægge en revideret skadesopgørelse, der inkluderer den fulde dækning af ovenstående punkter, inden den 3. maj 2025.

Hvis DBF ikke besvarer denne anmodning inden fristen, vil klagen blive aktiveret hos Ankenævnet uden yderligere varsel.

Dobbeltforsikring
Klager èr klar over, at klager ikke kan opnå dobbeltdækning til brug for udbedring af skaden og dens følgeskader. Det som klager gerne vil opnå med klagen er, at Husforsikringen hos [andet selskab] og Ejerskifteforsikringen hos DBF til sammen erstatter udgiften til udbedringen af skaden i den indbyrdes fordeling som de nu må kunne finde frem til sammen.

Den 24. november 2022 har klager skrevet til DBF og medsendt rapporten fra bygningskonstruktøren ***samt policen for Husforsikringen.***

Klager sætter pris på, at [husforsikringsselskabet] har bekræftet, at dialogen med ejerskifteforsikringen vil blive håndteret af [husforsikringsselskabet], så klager ikke behøver selv at tage kontakt til DBF i forbindelse med skadens udbedring. ***Det har dog vist sig, at selskaberne ikke indbyrdes samarbejder om skadesagen, uanset at klager har afleveret policemæssige oplysninger til selskaberne.***

Klager efterlyser nu en revideret samlet tilbagemelding fra [husforsikringsselskabet] med, hvordan den samlede dækning af skaden ser ud inklusive dækningen fra DBF.

På den baggrund kan klager indhente et revideret tilbud på udbedringen af skaden, så det indeholder, hvad der skal til for at udbedre skaden.

Da DBF har anerkendt ventilationsproblemet som skadesårsagen, skal [husforsikringsselskabet] regulere erstatningen direkte med DBF uden at belaste klager med tekniske forsikringsmæssige forhold. Klager anmoder om en samlet erstatning fra [husforsikringsselskabet], så udbedringen kan gennemføres uden forsinkelse.

[Husforsikringsselskabet] har anerkendt at stå for skadeopgørelsen, men tager ikke initiativ til at tage dialogen med DBF, hvilket betyder at klager fortsat selv skal drive fremdriften i begge skadesager hos de to selskaber.

Derfor er en klage nødvendig, så forældelse ikke indtræder.

Klager har ligeledes indgivet en klage over [husforsikringsselskabet]. Klagerne kunne måske med fordel sambehandles.

[Husforsikringsselskabet] har opgjort skaden således og tilbudt klager 255.225 kr. i erstatning den 6. december 2024:
Skader:
Bærende bjælker har for høj fugtighed, hvilket har ført til flere råd skader på disse, og tilstødende konstruktioner, så bæreevnen muligvis er svækket, manglende udluftning af krybekælder.

Der er flere sætningsskader, som bevirker at gulvene er med store skævheder, muligvis har punktfundamentet sat sig, eller opklodsningen der på, faldet ud.

Omfattende genstande som dækkes
<u>Beboelse - opbygning</u>
Demontering af gulvklinker i bryggers og køkken 20 m2
De-Genmontering af tæpper i soveværelse og 2 værelser.
Demontering af gulvplader, isolering 45x95 mm strøer 15 mm underplader 92 m2
Demontering af 6 stk. 90x200x4000 mm limtræsbjælker
Levering og montering af nye limtræsbjælker
Levering og montering af 15 mm underplader
Levering og udlægning af 100 mm isolering, 45x95 mm strøer c-c 400 mm
Levering og udlægning af 21 mm gulvplader
Levering og montering af vinylgulv i bryggers
Montering af trægulve i køkken og gang
De-genmontering af inventar køkken og bryggers.

Genmontering af gulvtæpper i soveværelse og 2 værelser.
Levering og montering af nye fodlister
Deponi af affald

Omfattende genstande som ikke dækkes
Reetablering og ingeniørberegning af understøtning af bærende limtræsbjælker.
Reetablering af optimalt ventilation incl beregning af dette
Udtørring af krybekælder
Levering og montering gulvbelægning i stue da dette var demonteret af medlem før skaden blev opdaget.

Rengøring
Dækker udgifter til slutrengøring efter endt skadesudbedring.

Genhusning
Jf. betingelserne at i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, som følge af en skade, der er omfattet af Husforsikringen, dækkes udgifter til leje af en midlertidig bolig

Arbejdsplan
1 uge til nedpakning, flytning af indbo
Udbedring af skade 4 uger
1 uge til rengøring, tilbageflytning og udpakning.

Konklusion
I dette tilfælde er der behov for genhusning i 6 uger.
…
Klager bemærker til omfattede genstande som ikke dækkes af husforsikringen, at:
I det omfang at der er tale om fejlkonstruktioner, da bør ejerskifteforsikringen erstatte udbedringen af fejlkonstruktioner og følgeskader heraf, f.eks. blandt andet affugtning af fugtning ud over det almindelige og forventelige niveau i en krybekælder, der er optimalt ventileret.

Det fremgår af [skadeservicefirmaets] fugtrapport til [husforsikringsselskabet] under 'Bemærkninger', at: *Her er tale om en krybekælder, som er meget fugtig. Flere steder på væggene er der mørke skjolder, hvor vandet ude fra trænger ind.*

I det omfang at der er en for høj fugtforekomst, der er ud over det almindelige og forventelige, da bør ejerskifteforsikringen/DBF anerkende at erstatte en affugtning ned til et almindeligt og forventeligt niveau for krybekælderen. [Husforsikringsselskabet] har anerkendt at stå for dialogen med DBF i skadesagen om erstatningens endelige omfang, opgørelse og udbetaling.

Klager er dog ikke bekendt med, at selskaberne er i dialog sammen om skadens endelige opgørelse med henblik på, at de sammen får fastlagt et tilstrækkeligt endeligt erstatningsbeløb, som kan dække hele skadens udbedring og følgeskader heraf.

Gulvbelægningen i stuen var demonteret på grund af, at belægningen var skadet som følge af fugtsituationen i krybekælderen.

Klager har gennemgået den fremsendte erstatningsopgørelse fra [husforsikringsselskabet] og har flere bemærkninger og ønsker til korrektionen af erstatningen, så erstatningen udgør det beløb, som der skal til for at udbedre skaden og stille klager som om skaden ikke var sket. Derfor mener klager også, at i det omfang [husforsikringsselskabet] kan undlade at erstatte noget med relation til skadeårsagen eller følgeskaden, da må DBF erstatte dette.

Den 3. februar 2025 skrev [husforsikringsselskabet] sådan her til undertegnede:
'Her mine svar/kommentar til dokumentet, jeg tænker ikke at mine svar måske ikke helt opfylder jeres forventninger, men har nu forsøgt på bedste vis at besvare jeres tvivl spørgsmål.

1. *Korrekt vedr. dobbeltforsikring dette tager* [husforsikringsselskabet] *sig af for at få udbetalt af ejerskifteforsikringen.*

2. *Det er korrekt at* [husforsikringsselskabet] *dækker lovliggørelse af f.eks gulvisolering, dog skal der foreligge et krav fra myndighederne og et rentabilitets beregning. Der er ikke noget lovgivning der lige præcist beskriver at det skal være 300mm, det afgør beregningen. (Jo, BR18 ifølge klager).*

3. *Vedr. vægge der står ovenpå eksisterende gulve, her har tømreren med at væggene bliver afstivet under udskiftning af gulvplader mm. Hvis der skal opbygges sokler under disse vægge, er dette en forbedring og ikke som sådan en skade hvorfor der vil blive en egenbetaling hvis medlemmet ønsker dette.*

4. *Ved ikke helt hvad der præcist menes omkring elarbejde. [husforsikringsselskabet] er ikke forpligtet til alt elarbejde skal opgraderes til nutids standard/krav. Hvor mener i at der kan komme på tale med ELarbejde??*

5. *[Husforsikringsselskabet] erstatter ikke fremtidig ventilationsriste, da dette er en forbedring hvorfor dette er egenbetaling.*

6. *[Husforsikringsselskabet] dækker ikke beregning/udbedring af punktfundamenter på nuværende tidspunkt, men kan det påvises at de er skadet grundet manglende ventilation i krybekælderen, ønsker undertegnede at høre om dette'.*

Uanset [husforsikringsselskabet] ikke over husforsikringen erstatter ventilationsriste, så har DBF anerkendt at der genskabes en tilstrækkelig ventilation af krybekælderen og [husforsikringsselskabet] har tidligere tilbudt at stå for dialogen med DBF, så klager blot skal være i dialog med [husforsikringsselskabet]. Derfor er det et krav fra klager, at DBF dokumenterer at kravet til en tilstrækkelig ventilering af krybekælderen er opfyldt.

Da gældende bygningsreglement BR18 kræver 300 mm isolering, kan en udbedring med kun 100 mm **ikke** anses som fyldestgørende. Klager anmoder derfor [husforsikringsselskabet] om at dække de ekstra omkostninger, så skadesudbedringen overholder nutidige energikrav.

Bygningskonstruktør … vurdering den 31. oktober 2022.
Det vurderes ikke at tilstandsrapporten er retvisende for omfanget af skævhederne i gulvet. Gulvet fremstår skævt i alle tilgængelige rum og er i en del af rummene meget skæve. Det vurderes at manglende fuge mellem gulvfliser skylder sætninger i gulvet.

Det er på den baggrund klagers påstand, at alle skæve gulve er undervurderet i tilstandsrapporten og har en direkte relation til skadeårsagen i krybekælderen, altså manglende ventilation og opståede rådskader. Et gråt hus for en mindre alvorlig skade er ikke en retvisende beskrivelse af skaden på gulvene og berettiger ikke DBF til at undtage dækning for gulvene.

Det er ikke blot skæve gulve, men rådskader som er skyld i at gulvene ikke kun er skæve, men er deciderede eftergivende og har sat sig ligesom gulvet med manglende fuge har sat sig og ikke blot nogle dårlige/manglende fuger.

Bryggers:
Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 30 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker. Fotodokumentation fremgår af rapporten.

Køkken:
Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 20 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker. Fotodokumentation fremgår af rapporten.

Værelse 1:
Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 15 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker Fugtighed i gulvet er mål til ca. 10 %

Værelse 2:
Registrering har ikke været mulig i dette rum, da det anvendes som depot

Værelse 3:
Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 20 mm på 2 m samt 16 mm på 1,2m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker Fugtighed i gulvet er målt til ca. 14 %

Stue:
Registrering har ikke været mulig i dette rum, da det anvendes som depot

Badeværelse:
Registrering ikke foretaget

Klagers bemærkning: Siden hen har [husforsikringsselskabet] *besigtiget og konstateret, at alle rum er involveret.*

Ventileringen af krybekælderen var meget mangelfuldt, da flere af ventilationsristene var blændet af eller udstøbt:
…
Det anbefales at der tilvejebringes korrekt udluftning af krybekælderen jf. Sbi 224 med mindst en ventilationsåbning for hver 6 meter ydervæg, og hver åbning skal være mindst 150 cm2. Det samlede åbningsareal op ventilationsristene skal min. Være 1/500 del af boliggrundarealet.

Klagers bemærkning er, at selv om der 'kradses' cement ud for de tillukkede ventilationshuller, som anerkendt af DBF, vil soklen stadig blokere i mindre omfang, fordi den er udført som den nu en gang er, se bygningskonstruktørens foto.

Samlet set vil en ventilationsløsning som krævet af klager gøre op med problemstillingen og medføre at der permanent vil være en tilstrækkelig ventilation fremadrettet via en automatisk styret ventilering af krybekælderen.

Klager bemærker også, at den nedbøjning af masonitplader, som der er i krybekælderen skyldes den manglende tilstrækkelige ventilering og er således opstået som følge deraf. Det er derfor klagers påstand, at der er utilstrækkelig ventilation uanset masonitplader kunne ses nedbøjede, da DBF besigtigede skaden.

F.eks. kan foto fra salgsopstillingen dokumentere manglende ventilation og meget lidt beplantning. Fotoet ved siden af er fra tilstandsrapporten og viser heller ikke meget beplantning:
…
Huset er opført i 1975 på baggrund af BR72, som var gældende på dèt tidspunkt.

Lovliggørelse og isoleringskrav
Det fremgår af gældende bygningsreglement, at isoleringskravet for gulvkonstruktioner i dag er 300 mm, mens tilbuddet kun inkluderer 100 mm. Klager anmoder derfor om, at DBF dækker de ekstra omkostninger for at sikre, at udbedringen lever op til nutidige standarder.

For at underbygge klagers krav har klager udarbejdet en rentabilitetsberegning, der viser, at den ekstra isolering vil være tilbagebetalt på lidt over 2 år via energibesparelser. Klager har derfor sandsynliggjort, at der er krav om lovliggørelse og foreslår derfor, at [husforsikringsselskabet]betaler for en officiel rentabilitetsberegning, der kan dokumentere nødvendigheden af den yderligere isolering.

Ifølge Bygningsreglementet BR18 skal de enkelte bygningsdele isoleres, så varmetabskoefficienterne ikke overstiger de fastsatte værdier. For gulvkonstruktioner mod jord er den anbefalede isoleringstykkelse 300 mm, hvilket stemmer overens med gældende energikrav.

Derudover fremgår det af BR18, at der i visse tilfælde kan accepteres en højere linjetabskoefficient, hvis der er særlige forhold såsom vanskelige jordbundsforhold. Dog er der ingen generel dispensationsmulighed for at fravige isoleringskravet uden en konkret vurdering fra myndighederne

Der ses ikke at være en særlig grund til at kommunens byggesagsafdeling skulle give en dispensation for isoleringskravet henset til, at det gennem flere år har været et særligt punkt fra myndighederne at have fokus på, at øge energibesparende tiltag, hvor det er muligt. Udbedring af en så stor og omfattende skade giver netop mulighed for at lovliggøre/energioptimere. Der dispenserer derfor normalt ikke fra isoleringskrav og slet ikke, når skaden er så omfattende og omhandler gulvkonstruktionen i det konstaterede omfang.

Den nuværende skadesopgørelse omfatter kun 100 mm isolering, hvilket ikke lever op til gældende krav for gulvkonstruktioner. BR18 fastsætter 300 mm som standard, hvilket stemmer overens med energikravene. Da udbedringen giver mulighed for lovliggørelse, anmoder klager [husforsikringsselskabet] om at dække de ekstra omkostninger.

Væggenes stabilitet og nødvendige udbedringer
[Husforsikringsselskabet] har foreslået understøttelse af væggene under udbedringen som en mulig løsning.

Imidlertid har skaden medført, at væggene har sat sig sammen med gulvet, og de skal løftes i takt med den nye konstruktion for at genetablere korrekt stabilitet. Det er ikke realistisk at hæve væg-

gene med ca. 50 mm uden betydelige følgevirkninger og skader på de omkringliggende konstruktioner.

For at sikre en forsvarlig genopretning skal der påregnes omfattende maler- og tømrerarbejde, hvilket medfører en væsentlig økonomisk udgift. Klager vurderer, at en realistisk kompensation for dette arbejde bør være i størrelsesordenen 80.000 – 100.000 kr. Dette beløb dækker nødvendige reparationer og sikrer, at genopretningen sker korrekt og uden kompromis på bygningens stabilitet og funktionalitet.

Punktfundamenter
Skaden har medført bevægelse i punktfundamenterne, hvilket er bekræftet af murere og sagkyndige. Punktfundamenterne skal derfor indgå i skadesudbedringen, da de har sat sig og ikke længere har den nødvendige bæreevne, hvilket alene skyldes skaden. Vi beder [husforsikringsselskabet] tage dette med i dialogen med ejerskifteforsikringen.

El-installation
Klager er blevet gjort opmærksom på, at el-installationen ikke må genskabes, som den er, da det ikke vil være i overensstemmelse med gældende regler på området. Elektrikerens tilbud lyder på 13.125 kr., og vi anmoder [husforsikringsselskabet] om at dække denne udgift, da el-installationen berøres af udbedringen af skaden.

El-installationer skal overholde gældende regler, og hvis en installation nedtages, skal den opfylde nutidige krav ved genopbygning. Dette er reguleret af **Bygningsreglementet BR18** samt **Stærkstrømsbekendtgørelsen**, som fastsætter krav til sikkerhed og lovlig udførelse af el-installationer

Ventilation
Ejerskifteforsikringen har tidligere anerkendt, at utilstrækkelig ventilation var årsagen til skaden. DBF har anerkendt at erstatte udgiften til at skabe tilstrækkelig ventilation af krybekælderen. Vi beder DBF om at anerkende at sikre, at den fremtidige ventilation bliver tilstrækkelig, f.eks. via mekanisk udluftningsløsning så som Dukaventilering eller lignende mekanisk løsning, der kan løfte opgaven og næppe er meget dyrere end den anerkendte udbedring af ventilationen i tilstrækkeligt omfang.

Opbevaring af indbo under udbedring Klager finder det urimeligt, at [husforsikringsselskabet] har tilbudt et marginalt beløb til tømning og opbevaring af indbo, da det ikke afspejler de faktiske omkostninger ved midlertidig opbevaring i udbedringsperioden. Husforsikringen dækker opbevaring af indbo, og klager anmoder derfor om en justering af erstatningen, så den dækker de reelle udgifter i forbindelse hermed. Ejerskifteforsikringen hos DBF dækker også opbevaring, flytning og genhusning.

Maling, VVS, murerarbejde og elektrikerarbejde
[Husforsikringsselskabet] nævner ikke, at der er taget højde for disse ydelser, så de skal naturligvis medtages. DBF vil ikke selv omfangsbestemme malerarbejdet, uanset klager via [husforsikringsselskabets] anerkendelse har påvist, at skaden involverer mange rum i boligen.

Mulighed for byggekonto
Klager ønsker ikke selv at udbedre skaden, men ønsker at få det samlede erstatningsbeløb på 255.225 kr. + evt. yderligere korrektioner indsat på en spærret byggekonto beregnet til formålet

at udbedre skaden, hvorfra betalingen kan ske til momsregistrerede firmaer efter fremsendelse af fakturaer til banken, hvor kontoen oprettes. Vi anmoder om en bekræftelse på, om denne løsning er mulig mod at banken påser at beløbene udbetales på baggrund af faktiske fakturaer.

Tilsyn under udbedringen
Klager ønsker at sikre, at arbejdet udføres korrekt og forespørger derfor på, om [husforsikringsselskabet] eller DBF har mulighed for at tilse udbedringen undervejs eller alternativt dække omkostninger til byggeteknisk bistand for nogle tilsyn, idet der er tale om en storskade.

Bistand til klager på grund af skaden i forhold til DBF
Endelig har DBF anerkendt at erstatte klagers udgifter til bistand, hvilket er et beløb på 4.250 kr. til [klagernes byggesagkyndige] i henhold til tidligere fremsendte faktura.

[Klagernes repræsentant] i henhold til faktura på 5.500 kroner i henhold til tidligere fremsendte faktura.

Faktura på 3.000 kr. fra [firma med speciale i kælderfugt] for deres rapport i forbindelse med skadesagen i henhold til tidligere fremsendte faktura

Refusionen af udgifterne beder klager om forrentes i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 24.

Klager anmoder DBF Forsikring om at fremlægge en revideret skadesopgørelse, der inkluderer den fulde dækning fra både ejerskifte- og husforsikringen. Såfremt DBF ikke **besvarer denne anmodning inden den 10. juni 2025**, vil klager aktivere klagen hos Ankenævnet uden yderligere varsel."

Selskabet har den 10/9 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 ejendommens gulve samt krybekælder.

For så vidt angår eftergivende/skæve gulve, har DBF afvist dækning, idet der ved målinger ikke er konstateret skævheder, som i sig selv kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skævhederne stemmer overens med tilstandsrapportens beskrivelse.

DBF har meddelt dækning til udlusning af bjælkeender med råd i krybekælderen og fastgørelse af partielt nedfalden masonit og isolering i krybekælderen og herudover forøgelse af ventilationen i krybekælderen.

Sagsfremstilling
Klager overtager ejendommen, som er opført i 1975, beliggende … den 29. maj 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport … udarbejdet den 4. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport sombilag B. Salgsopstillingen med billeder fremlægges som bilag C.
Den 12. juni 2022 anmelder klager, at husets gulve giver sig og er skæve, samt at krybekælderen har høj fugt, svamp og råd i bjælker. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag D.

Den 7. juli 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Den 26. juli 2022 afviser DBF dækning.

Korrespondancen er fremlagt af klager.
Sagen påklages den 23. maj 2025, det vil sige mere end 2 år efter afgørelsen, til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen
Klager kræver, at DBF skal dække en række renoveringer for klager, herunder udskiftning af gulve til nutidige standarder, el, maler, vvs, murer, opbevaring af indbo etc. Klagen, der er fremlagt til Ankenævnet af 22. maj 2025 fra [klagernes repræsentant], er efter Dansk Boligforsikrings opfattelse usammenhængende. Skrivelsen indeholder ingen begrundelse for, hvad det konkret er ved DBF´s afgørelse og dækning, der ikke skulle være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne på ejerskifteforsikringen og dermed begrundelse for, hvad klagers krav konkret er baseret på.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. maj 2022 var yderligere forhold, end hvad der allerede er dækket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1975, som på overtagelsestidspunktet fremstår i original stand (bilag C).

Gulve (skævheder)
Klager anmelder, at gulvene er eftergivende og skæve.

Gulvene er, som det fremgår af byggesagen fra 1975, udført med strøer pr. 40 cm med 100 mm isolering imellem, 19 mm krydsfinerplade og gulvtæppebelægning. På besigtigelsestidspunktet har klager igangsat renovering af husets rum. Indbyggede skabe er fjernet, tapet og tæpper huset rundt er ved at blive fjernet.

Konsulenten registrerer ved sin gennemgang, at der huset rundt er steder, gulvene giver efter. Der kan ikke konstateres nogen brud, forhøjet fugt eller i øvrigt svækkelse af undergulvene til tæppebelægningerne.

Henset til at klager anmelder skævheder, foretager konsulenten ret omfattende laserudmåling af gulvene huset rundt (fotos i bilag E). I notatet er angivet de enkelte rums størrelse og højdeforskellen, det vil sige forskellen mellem det højeste og laveste punkt set over hele gulvfladen.

Der hvor der kan konstateres det største udsving i målingerne er i entreen (højdeforskel på 3 cm), hvor der ved hoveddøren er et udsving på 1,8 cm, som dog kan forklares med oplagring af byg-

gematerialer. Der er stablet 26 pakker nyt gulv, som naturligt tyngder en hel del med sin vægt lokalt i det område.

Til sammenligning er den største skævhed, der har kunnet konstateres ved målingerne, ligeledes i selv samme entre et enkelt sted med 0,8 cm over en meter, mens der i resten af entreen er tale om mindre ujævnheder på mellem 0,3 - 0,4 cm pr. meter.

Gulvkonstruktionen er tidstypisk, og der er intet usædvanligt i, at gulvene er eftergivende og med mindre skævheder.

Forholdene stemmer derimod overens med tilstandsrapportens beskrivelse, hvor det fremgår, som en generel anmærkning, at: 'Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder f.eks. i værelse **mod sydøst.'**

Afgørelsen påklages til DBF´s interne klageafdeling den 24. november 2022, hvorefter der den 21. december 2022 foretages en genbesigtigelse af både besigtigelseskonsulenten og DBF´s fugttekniker. Genbesigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F.

Klagen bliver på den baggrund besvaret den 18. januar 2023, hvor der bliver meddelt dækning til de skader, der blev konstateret og afdækket ved genbesigtigelsen.

Klagers repræsentant fremsender ca. et halvt år senere, den 2. august 2023, sine bemærkninger til klagesvaret, som DBF ved mail af 28. september 2023 besvarer ikke giver anledning til at ændre afgørelsen.

Klager har i forbindelse med klagesagen fremsendt et dokument benævnt 'tilsynsrapport' af 31. oktober 2022 (fremlagt af klager som bilag 8) fra en person ved navn [klagernes bygningskonstruktør], der angiver at være bygningskonstruktør. Det står ikke klart for DBF, om der er tale om en ven af klager, men der ikke angivet noget firmanavn etc. [Klagernes bygningskonstruktør] konkluderer på baggrund af målinger med et vaterpas, at tilstandsrapportens beskrivelse af skævhederne ikke er retvisende.

Der er ved besigtigelsen hverken konstateret fejl i udførelsen af gulvet, skader eller i øvrigt skævheder, der i sig selv kan karakteriseres som en skade. Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at dække klargørelse til klagers renoveringsønsker, herunder udskiftning fra gulvtæppebelægning til flydende gulvbelægning og efterisolering.

Krybekælderen
Ejendommen har krybekælder med sandpude. Limtræsbjælkerne ligger af ud på fundamentet af fundablokke, ligesom limtræsbjælkerne er punktvis understøttet af søjler af fundablokke. Det står ikke klart, hvorfor [klagernes repræsentant] skriver, at DBF har anerkendt manglende ventilation som skadeårsag. DBF har derimod blandt andet meddelt dækning til forøgelse af ventilationen i krybekælderen, men der er ikke konstateret nogen skader relateret til ventilationsforhold. Rådden i bjælkeenderne, har selvsagt ikke noget med ventilation at gøre, men skyldes indtrængende/opstigende grundfugt krybekælderen. De enkelte forhold omkring krybekælderen gennemgås nedenfor.

<u>Ventilation</u>

Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere mørtelrester ved ventilationsriste, ligesom den asfalterede masonitplade ses med nedbøjning foran ventilationsåbninger.

Udvendigt kunne der flere steder konstateres beplantning op ad ventilationsristene.

Ventilationsristene mod vest er anmærket i tilstandsrapporten, idet de er placeret i terrænhøjde, hvorimod riste mod nord, vest og øst ses at være placeret højere og dermed over terræn, hvorfor der ikke har været grundlag for anmærkning herom.

Der er i policen taget et policeforbehold for skader, som følge af manglende ventilation i krybekælderen på baggrund af anmærkningen omkring placeringen af ventilationsristene (følgeskadeforbehold).

DBF har tilbudt dækning til forøgelse af ventilationen i krybekælderen. Arbejdet består i bortfjernelse af mørtelrester fra ventilationsriste samt at opkile masonitpladen, hvor den ses nedbøjet foran ventilationsristene.

Konsulenten har estimeret arbejdet med forøgelse af ventilationen til 10-15.000 kr. inkl. moms.

Limtræsbjælker råd mv.
Limtræsbjælkerne fremstår med råd ved endestød og anlægsfladen til betonfundamenterne.

Konsulenten vurderer udbedringen vil bestå i udskiftning af de rådskadede ender af limtræsbjælkerne (der er tale om udskiftning af de yderste ca. 1600 mm limtræ), hvor der så vil skulle laves ekstra understøtning ved samlingen.

Desuden kunne konsulenten konstatere en revne i limtræsbjælke nr. 2 (i området under stuegulvet), som følge af en knast i træet. Der skal derfor ligeledes laves en forstærkning/laskning af limtræsbjælken i området ved revnen.

DBF har meddelt, at ovenstående er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Konsulenten oplyser udbedring af råd i limtræsbjælkeender vil beløbe sig til 55.-60.000 kr. inkl. moms. Udbedring af revnen i bjælke nr. 2 vil beløbe sig til 6-8.000 kr. inkl. moms. og overpudsning af murpap fjernes 7-12.000 kr.

Klager har fremlagt et overslag på en anden mere omfattende løsning, hvor alle limtræsdragerne i hele længden fuldstændig udskiftes til nye, således at gulvene kan fjernes og samtidig erstattes med nye efterisolerede flydende trægulve.

Dansk Boligforsikring dækker naturligvis ikke mere arbejde, end der er nødvendigt for udbedring af forholdet eller klagers renoveringsønsker. Klager har ikke dokumenteret, at DBF´s dækning er utilstrækkelig.

Masonitplade og isolering stedvis nedfalden
I forbindelse med besigtigelsen kunne konsulenten konstatere, at masonitpladen og isoleringen er faldet ned partielt i området ved bryggers og køkken.

Det er konsulentens vurdering, at det er sket i forbindelse med udførelse af rørinstallationen, i selv samme område i krybekælderen.

Opklodsningen mellem limtræsbjælker og masonitplader ses stedvis at være faldet ud, hvorfor konsulenten anviser udførelse af ny opklodsning de pågældende steder, hvor de gamle ses at være faldet ud gennem tiden.

Der kunne ligeledes stedvis konstateres fugt på masonitpladen nede i krybekælderen.

Forsikringen har tilbudt dækning til udbedring, hvor masonitplade og isolering lokalt er faldet ned ved bryggers og køkken samt opklodsninger i det berørte område. Den stedvise fugt i masonitpladen vil ifølge konsulenten finde sit naturlige leje, når ventilationsforholdene bliver forbedret med de ovennævnte tiltag.

Konsulenten har estimeret udgiften til fastgørelsen af masonitpladen og isoleringen til 30.-35.000 kr. og opklodsninger til 3-5.000 kr. inkl. moms.

Skimmel
Klager har tidligere fremsat krav om, at DBF skulle undersøge, hvorvidt der er en 'skimmelsituation'
i krybekælderen.

Ud fra klagen til Ankenævnet, må DBF forstå, at det konkret drejer sig om, at klager ikke mener, det er tilstrækkeligt at fastgøre de løse masonitplader og isolering men derimod kræver, at DBF skal dække en udskiftning på grund af skimmelforekomst.

Der er intet, der underbygger, at der er skimmel på masonitpladerne som følge af de dækningsberettigede forhold, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende krybekældre af samme alder og byggemåde.

Der er heller ikke noget i sagen, der understøtter, at der er et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det bemærkes i den forbindelse, at klager havde påbegyndt en renovering af ejendommens bolig.

Desuden vil eksponeringen af skimmelsvampevækst i en bygning i høj grad afhænge af, hvor væksten forekommer i bygningen. Risikoen for at blive udsat for skimmelsvampe i en krybekælder er svag, idet der er tale om en lukket konstruktion adskilt fra beboelsesrummene. Nye rapporter fremlagt under ankenævnssagen (klagers bilag 7 og 10)

Klager har fremlagt notat fra [klagernes byggesagkyndige] af 21. marts 2023 (bilag 7) og fugtrapport fra [skadeservicefirma] af 24. marts 2023 (bilag 10).

Rapporterne er indhentet efter DBF´s klagesvar men er ikke blevet fremsendt til DBF til trods for, at DBF har opfordret klagers rådgiver til at fremlægge eventuelle rapporter. Der henvises til selskabets svar af 28. september 2023 (bilag 5).

Rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] beskriver, at de er rekvireret i forbindelse med klagers påbegyndte renovering, hvor klager har konstateret fugt i krybekælder, bjælkelag, begyndende skimmel og eftergivende/ujævne gulve (se bilag 7, s. 1).

DBF fugttekniske afdeling har gennemgået rapporterne og bemærker, at konsulenten fra Byggesagkyndig. nu af ukendte årsager har foretaget målinger af den relative luftfugtighed, i stedet for den absolutte luftfugtighed. Hvad der kan betragtes som høj relative luftfugtighed, afhænger af årstiden og temperaturer ikke bare indendørs, men i allerhøjeste grad også udendørs, som [klagernes byggesagkyndige] slet ikke forholder sig til i notatet. Det fremgår i den forbindelse også, at undersøgelsen er foretaget den 21. marts 2023, men displayet i måleinstrumentet angiver, at målingerne er foretaget om morgenen den 30. november 2022. DBF´s konsulenter ser intet usædvanligt ved de foretagne målinger. Det bemærkes samtidig, at DBF har foretaget indstiksmåling i gulvkonstruktionen, som ikke viser forhøjet fugt (bilag E).

Rapporten indeholder ingen relevante eller nye oplysninger for sagen set i forhold til, hvad DBF allerede har beskrevet omkring de faktiske forhold, vurderingen heraf samt udbedringen.

Rapporten fra [skadeservicefirma] af 24. marts 2023 beskriver, at de er tilkaldt for at fastlægge skadesrelateret omfang. De beskriver skadeomfanget som nedfalden celotexplade og isolering over bryggers og råd og synlig vækst på limtræsbjælker enkelte steder ved ydermure. Der er ikke tale om nogen nye forhold men derimod forhold, som DBF allerede har forholdt sig til senest i klagesvaret af 18. januar 2023.

<u>Dobbeltforsikrings spørgsmålet</u>
[Husforsikringsselskabet] og Dansk Boligforsikring har været i dialog omkring sagen. Henset til at klager er uenig i dækningsomfanget, som vi forstår det både på sin ejerskifteforsikring og husforsikring, er det naturligt, at yderligere dialog mellem selskaberne afventer afgørelserne omkring dækningsomfanget fra Ankenævnet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 29. maj 2022 var forhold ved ejendommen, ud over hvad DBF allerede har dækket, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På den baggrund kan DBF naturligvis ikke imødekomme klagers krav om dækning af udgifter til klagers påbegyndte renovering, herunder udskiftning af gulve og opgradering til nutidige isoleringsstandarder. Klager har heller ikke dokumenteret, at de forhold DBF har dækket, nødvendiggør noget el-, maler-, vvs-, murerarbejde eller for den sags skyld opbevaring af klagers indbo etc.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes repræsentant har i brev af 8/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"**Sammenfatning og påstand**
Der foreligger dækningsberettigende skader og nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF's dækning skal derfor udvides til at omfatte den nødvendige helhedsudbedring af gulv- og bjælkelagskonstruktionen samt følgeudgifter, herunder rimelige el- og malerarbejder, genhusning og byggeteknisk bistand.

Definitionen af skade omfatter bl.a. deformering, svækkelse og revnedannelser, hvilket er veldokumenteret i skadesagens byggetekniske oplysninger.

Skadernes karakter og varighed viser desuden, at de var til stede på overtagelsesdagen.

Gulvskader og DBF's målinger
DBF anfører, at gulvene alene har tidstypiske skævheder uden skade. Dette bestrides.

- Bygningskonstruktørens præcise opmålinger dokumenterer markante afvigelser (op til 30 mm på 1,2 m). Dette er væsentligt mere end kosmetiske ujævnheder og kan ikke afvises som 'mindre skævheder'.
- [Skadeservicefirma] og [klagernes byggesagkyndige] dokumenterer, at gulvenes eftergivenhed skyldes svækkede bærende konstruktioner og fugtpåvirkning.
- [Husforsikringsselskabets rådgivende ingeniørs notat] konkluderer, at gulvenes skævheder skyldes utilstrækkelig bæreevne i punktfundamenter.

Der er således tale om konstruktionsskader, ikke kosmetiske forhold, og dermed dækningsberettigende.

Uvildighed og rapporternes vægt
DBF insinuerer i deres klagesvar, at bygningskonstruktørens rapport er fra 'en ven af klager'. Dette er udokumenteret og irrelevant.

- Rapporten understøttes af flere uafhængige faglige vurderinger ([klagernes byggesagkyndige], [skadeservicefirma], [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør]).
- [Rapporten fra husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] er rekvireret af [husforsikringsselskabet] – ikke klager – hvilket understreger uvildigheden.
- DBF's kritik af [klagernes byggesagkyndiges] målemetoder (relativ i stedet for absolut fugt) ændrer ikke det samlede billede, idet alle rapporter – herunder [husforsikringsselskabets] egen – viser samme konklusioner.

Det er urimeligt at afvise dokumentationen, som entydigt viser behovet for helhedsudbedring.

Om måling af relativ fugtighed
Forsikringsselskabets bemærkning vidner om en misforståelse af begrebet 'relativ luftfugtighed'.

Relativ luftfugtighed (RF) er ikke en fast fugtmængde, men et forhold mellem fugtindhold og temperatur. Luften kan optage mere vanddamp, når den er varm, og mindre, når den er kold.

RF udtrykkes i procent og angiver, hvor stor en del af den maksimale fugtmængde luften aktuelt indeholder ved den givne temperatur.

Ved 100 % RF er luften mættet – og yderligere afkøling medfører kondensation (f.eks. dug på overflader).

Den temperatur, hvor dette sker, kaldes dugpunktet.

Det er derfor korrekt, at RF kun kan vurderes i sammenhæng med temperaturmålinger. Det er netop denne sammenhæng, der gør det muligt at vurdere risikoen for kondens og fugtskader i en konstruktion.

Denne sammenhæng er almindeligt kendt og anerkendt i byggeteknisk praksis.

En kritik af [klagernes byggesagkyndiges] målemetoder på dette grundlag er derfor **usaglig og uden betydning for vurderingen af fugtniveauet i konstruktionen**, idet måling af relativ luftfugtighed netop er standardmetoden til at vurdere risikoen for kondens og fugtskader. **DBF's indsigelse bør derfor ikke tillægges vægt.**

Policeforbeholdet er ugyldigt
Ejerskifteforsikringens police indeholder et forbehold for 'manglende ventilation i krybekælder samt tilstødende konstruktioner'. Forbeholdet er ulovligt og ugyldigt, da:

- Tilstandsrapporten nævner alene, at enkelte ventilationsriste sidder lavt mod vest og kan medføre vandindtrængen.
- Der er ikke nævnt generel manglende ventilation, nedsat luftskifte eller risiko for råd og svamp.
- De faktiske rådskader skyldes grundfugt, der ikke bortventileres, og ikke nedbør via lavtsiddende riste.

Forbeholdet er således langt bredere end tilstandsrapportens oplysninger og undtager for manglende ventilation, der slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og er derfor ulovligt og ugyldigt.

Klager beder Ankenævnet tage konkret stilling til policeforbeholdet og dets omfang, der er i uoverensstemmelse med kriterierne for at kunne indsætte forbehold på policen.

Krybekælder, råd og skimmel
DBF anfører, at der ikke er konstateret skader relateret til ventilation, og at der ikke er dokumenteret massiv skimmel. Dette er ***ikke*** korrekt.

- [Skadeservicefirma] påviser synlig vækst og begyndende råd i bjælker.
- [Klagernes byggesagkyndige] dokumenterer blankt vand, opfugtning og risiko for råd/svamp.
- [Husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] fastslår, at rådskaderne skyldes utilstrækkelig ventilation og fugtpåvirkning over tid.

Skadernes årsag er veldokumenteret, og helhedsudbedring er påkrævet. Delvise reparationer – som DBF foreslår – er byggeteknisk uforsvarlige og vil ikke forhindre, at skaderne udvikler sig igen.

Genhusning
DBF hævder, at ubeboeligheden skyldes klagernes renovering. Dette er faktuelt forkert.

- Helhedsudbedring kræver opbrud af gulve, udskiftning af bjælkelag, affugtning og skimmelsanering.
- Huset er derfor ubeboeligt under udbedringen – uanset klagernes øvrige renovering, der ikke var planlagt at omfatte gulvkonstruktion og krybekælder samt manglende ventilation og sætningsskade.

Genhusning er en direkte og nødvendig følge af skadesudbedringen og dækningsberettiget.

Forøgede byggeudgifter
DBF betegner fejlagtigt udskiftning af gulve og opgradering af isolering i gulvkonstruktionen som et renoveringsønske fra klagerne. Dette er helt forkert.

Det er bygningsmyndigheden, som iht. BR18 stiller lovpligtige krav til isoleringen i gulvkonstruktionen, når den skal udskiftes i forbindelse med skadeudbedring, og de forøgede byggeudgifter dermed er en nødvendig og dækningsberettiget følge af udbedringen.

Klager gentager at klager ikke havde planlagt at udskifte gulve og gulvkonstruktionen.

- Når gulve og bjælkelag udskiftes, kræver BR18, at konstruktionen bringes op til nutidige standarder.
- Forøgede byggeudgifter er en lovpligtig følge af udbedringen og dækket i henhold til betingelser og praksis – ikke blot et renoveringsønske.

Dobbeltforsikring og koordinering
DBF har selv bekræftet, at fordelingen med [husforsikringsselskabet] er et internt anliggende. Klager skal ikke være mellemmand.

- Der foreligger dobbeltforsikring.
- Klager skal have samlet dækning uden ophold.
- Selvrisiko under husforsikringen skal dækkes som udækket tab under ejerskifteforsikringen.
- Det administrerende selskab skal give samlet tilbagemelding til klager via undertegnede.

Klagerne afventer fortsat [husforsikringsselskabets] indhentede tilbud på udbedringen efter [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniørs] rapport og forventer, at de to selskaber koordinerer i den forbindelse.

Manglende klagevejledning
DBF har gentagne gange undladt at give korrekt klagevejledning ved afslag og delafslag (8.11.2022, 18.1.2023, 28.9.2023, 20.12.2024). Dette er i strid med Forbrugerklageloven § 4, stk. 2 og med god forsikringsskik.

Ankenævnet anmodes om at tillægge dette væsentlig vægt. DBF er fuldt ud klar over reglerne, men har tilsidesat dem i denne sag. Det bør have konsekvenser – ellers udhules lovgivningens betydning.

Påstand
Klagerne fastholder, at DBF er forpligtet til:

- At dække hele skaderne og deres årsager samt samtlige nødvendige arbejder til helhedsudbedring.
- At dække udgifter til genhusning under udbedringen.
- At dække udgifter til byggeteknisk bistand i forbindelse med sagen og under udbedringen, idet der er tale om omfattende skader med konstruktiv betydning for bygningen.
- At sikre en samlet og byggeteknisk korrekt udbedring i samarbejde med [husforsikringsselskabet], således at klagerne alene ender med at skulle bærer ejerskifte-selvrisikoen.

- At fjerne det ulovlige og ugyldige policeforbehold.

DBF anerkender desværre ikke klagers krav, og sagen må derfor nu afgøres af Ankenævnet.

Selskabet har i brev af 17/11 2025 til nævnet bl.a. anført:'Klagers høringssvar giver anledning til følgende uddybende bemærkninger nedenfor.

Gulve (skævheder)
Det er klagers bevisbyrde, at der var skader på gulvene på overtagelsestidspunktet. Det har klager ikke dokumenteret.

Klager bestrider desuden, at der var påbegyndt renovering af boligen på besigtigelsestidspunktet. Det må være op til at ankenævnet at afgøre, idet der henvises til billederne fra besigtigelsen (bilag E). Ligesom det fremgår af [klagernes byggesagkyndiges] opdrag (bilag 7, s. 1), at: *'Det er af ejer … oplyst, at han har overtaget huset i juni 2022, og er påbegyndt renovering (…).*
For så vidt angår skævhederne, fokuserer klagers rådgiver fortsat alene på, at der i entreen er målt en højdeforskel på 30 mm. Klager forholder sig slet ikke til, at dette som dokumenteret af DBF konsulent netop skyldes, at klager har stablet og tynget med 26 pakker ny gulvbelægning.

DBF´s konsulent har foretaget nøje målinger af gulvene hele huset rundt, som ikke viser skævheder i en størrelsesorden, der i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Målingerne fremgår af bilag E.

Hvis klager mener, at notatet i bilag 8, skal tillægges betydning i sagen, er det selvsagt relevant, at klager er transparent omkring, hvem der står bag og hvilken rolle vedkommende har. Der er ikke angivet noget firmanavn, men alene at notatet er lavet af [klagernes bygningskonstruktør]. Klager ønsker fortsat ikke at be- eller afkræfte, hvorvidt der er tale om en ven af klager, hvilket netop ikke er uvæsentligt.
Klager gør i sit høringssvar desuden gældende, at rapporterne fra [klagernes byggesagkyndige] (bilag 7) og [skadeservicefirma] (bilag 10), dokumenterer skader på gulvene. Der er ingen af rapporterne der har undersøgt eller forholder sig til skævhederne i gulvet.

Klager henviser desuden til en rapport fra et firma ved navn [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør], selvom rapporten slet ikke er fremlagt i sagen. DBF har således ikke grundlag for at forholde sig til klagers bemærkninger til rapporten.

DBF henviser herudover til, hvad der allerede fremgår af DBF´s klagesvar, der fastholdes i sin helhed.

Krybekælderen
For så vidt angår skaderne i krybekælderen, er det klagers bevisbyrde, at udbedringsomfanget og/eller -metoden er utilstrækkelig. Den bevisbyrde har klager fortsat ikke løftet.

<u>Ventilation</u>
DBF har netop dækket forøgelse af ventilationen, hvilket vil beløbe sig til 10-15.000 kr.

Anmærkningen omkring placeringen af eksisterende ventilationsriste og det deraf følgende policeforbehold, er efter DBF´s opfattelse som sagt slet ikke interessant for sagen. Det er således uvist

for DBF, hvorfor klagers rådgiver fortsat insisterer på, at ankenævnet skal forholde sig til police-forbeholdet.

Limtræsbjælker råd mv.
DBF har konstateret, at limtræsbjælkerne fremstår med råd ved endestød og anlægsfladen til betonfundamenterne, hvilket ifølge DBF´s konsulenter skyldes opstigende/indtrængende grundfugt. Det er netop også råd i bjælkeender, som [klagernes byggesagkyndige] konstaterer *'bjælkeender er under nedbrydning og meget opfugtet'* (bilag 7, s. 4, afsnit 1) og ligeledes [skadeservicefirmaet] *'begyndende råd i limtræsbjælker enkelte steder ved ydermure'* (bilag 10, s. 3, afsnit 1).

Klagers repræsentant nævner igen en rapport fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør], som DBF ikke har grundlag for at udtale sig om, idet klager ikke har fremlagt den i sagen.

Diskussionen omhandler udbedringsmetoden, hvor klager forventer dækning af alle bjælker i fuld længde, trods rådden er lokaliseret til endestød ved anlægsfladerne.

Forsikringen dækker ikke mere arbejde, end der er nødvendigt for udbedring af skaden, ligesom en fuldstændig udskiftning vil være langt mere omstændig og bekostelig proces, end at skifte den skadet del (bjælkeender) der er nedbrudt.

Herudover giver klagers bemærkninger ikke anledning til yderligere, end hvad der fremgår af DBF´s tidligere klagesvar af 10. september 2025.

Skimmel
Klager har ikke foretaget nogen skimmelundersøgelser, ligesom der henset til klagers renoveringsarbejder på besigtigelsestidspunktet, ikke er grundlag for at lave nogen repræsentative undersøgelser af beboelsens indeklima.

Klager har med andre ord ikke dokumenteret, at der er skimmelforekomst som følge af dækningsberettigede forhold, som adskiller sig fra andre tilsvarende krybekældre.

Der er heller ikke noget i sagen, der understøtter, at der er et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

DBF fastholder det tidligere anførte i sin helhed.

Nye rapporter fremlagt under ankenævnssagen (klagers bilag 7 og 10)
DBF fastholder at rapporterne ikke indeholder nogen nye eller afgørende oplysninger for sagen, set i forhold til hvad DBF allerede har beskrevet omkring rådskadernes omfang og udbedringen. Rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] påstår desuden, at der er målt høj relativ luftfugtighed i boligen og krybekælderen, hvilket rapportens egne målinger ganske enkelt ikke understøtter.

Hvis man vælger at tage udgangspunkt i rapportens egne målingerne på 64,3 % i boligen ved 18,2 grader, er der 11 gram vand i luften per kubikmeter. I krybekælderen med 67,3 % ved 15,1 grader, er fugtindholdet derimod 9 gram vand pr. kubikmeter. Der er således ifølge målingerne faktisk lavere luftfugtighed i krybekælderen end i boligen.

Hvis temperaturen i boligen lå på et normalt niveau på ca. 20-22 grader, så ville den relative luftfugtighed i boligen falde til under 60%, hvilket er inden for normalområdet. For så vidt angår kry-

bekælderen er målingen heller ikke i nærheden af at være kritisk, ofte til den relative luftfugtighed i en krybekælder på intet tidspunkt af året komme under 60%, men derimod ofte være oppe på 90% eller endnu højere. Det fremgår med al tydelighed også af SBI 224 (fugt i bygninger), der vedlægges som **bilag G**.

Det fastholdes således, at der ikke kan udledes noget usædvanligt af målingerne.

Afsluttende bemærkninger
Klagers rådgivers bemærkninger omkring, at der burde være faldet klagevejledning af flere omgange, er ganske enkelt uforståelig for DBF, når man tager korrespondancen og forløbet i betragtning.

DBF har, som det fremgår af korrespondancen, afventet klagers fremsendelse af tilbud, i overensstemmelse med dækningstilsagnet, sådan at sagen kunne færdigbehandles. På den baggrund giver det ingen mening, at DBF skulle sende sagen videre til ankenævnet inden da.

Klagers repræsentant nævner desuden selv, både i følgemailen til klagen af 24. november 2022 og ved tilbagemeldingen den 2. august 2023, at de overvejer at indbringe sagen for ankenævnet. Det må således udledes, at klagers repræsentant udmærket har været klar over, hvilke klagemuligheder der er."

Klagernes repræsentant har i brev af 9/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for DBF´s svar i klagesagen.

Det er én samlet skade: utilstrækkelig ventilation → opfugtning → råd → bæreevnesvigt → sætningsskade. Hver del er kausalt forbundet og uundgåelig at udbedre samlet. Så enkelt kan det reelt forklares.

DBF's afvisning bygger på faktuelle og tekniske fejl samt en utilstrækkelig vurdering af skadeomfang og nødvendig udbedring. Det gælder især:

1. Fejlagtig nedtoning af konstruktivt svigt i gulv og bjælkelag
2. Metodefejl i vurdering af fugt/ventilation i krybekælder
3. Ignorering af skadesudvikling og risiko for fortsat nedbrydning
4. Ulovlig/ufaglig udbedringsmetode i strid med adgangs- og arbejdsmiljøforhold
5. Manglende helhedsudbedring, selvom skaderne er årsagsforbundne

Klager fastholder, at DBF er forpligtet til at dække råd- og sætningsskade, herunder nødvendige følgeudgifter.

DBF's beskrivelse af 'mindre gulvskævheder' er forkert
DBF henviser ensidigt til et enkeltmål på 30 mm. Dette er selektiv udvælgelse fra DBF´s side. Samtlige uvildige rapporter beskriver derimod:

- eftergivenhed i gulve
- bæreevnesvigt i bjælker
- nedfaldne plader og isolering
- manglende understøtning af bjælker (punktfundament forlader kontakt)

→ Dette opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

DBF har henvist til midlertidig oplagring af gulvpakker i entreen som forklaring på skævhederne. Dette er faktuelt forkert og teknisk uholdbart:

- De største målte skævheder (op til 30 mm på 1,2 m) er konstateret i bryggerset — ikke dér, hvor pakkerne var oplagret
- De 28 gulvpakker vejer samlet under ca. 350 kg fordelt på over 2 m², hvilket svarer til helt normal boliglast (typisk 150–200 kg/m²)

En korrekt udført gulvkonstruktion må ikke deformere i denne størrelsesorden som følge af en så almindelig og tidsbegrænset belastning.

Husforsikringen hos [husforsikringsselskabets] (taksator og cheftaksator) og deres ingeniør har anerkendt konstruktivt svigt. DBF har selv dokumenteret råd og svigt i understøtning i notaterne fra deres to besigtigelser foretaget af egen konsulent. DBF har fejlvurderet skadens karakter og omfang og DBF´s vurdering står i skærende kontrast til [klagernes bygningskonstruktør], [klagernes byggesagkyndige], [husforsikringsselskabets] taksator og cheftaksator samt ingeniørfirmaet [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør].

Allerede ved anmeldelsen i juni 2022 var der registreret:

- eftergivenhed ved belastning
- markante niveauforskelle
- ustabilt underlag

Disse forhold er siden bekræftet af flere uvildige fagpersoner ([skadeservicefirma], [klagernes byggesagkyndige] og [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør]). Skævheden overstiger klart, hvad nævnet anser som skade

I kendelse 90017 (hus opført 1968 var der skævheder på 6–12 mm på 1 meter, hvilket blev vurderet som en skade, da forholdet nedsatte værdien og brugbarheden nævneværdigtog nævnet udtalte i den forbindelse blandt andet:
'…udgør en skade i forsikringens forstand' og *'…ikke blot kan karakteriseres som 'lokale lunker og mindre skævheder'…'*
DBF's uformelle tålegrænse på 1,5 cm/m er udtrykkeligt blevet afvist af Ankenævnet:
'Der er ikke hjemmel for en sådan generel bagatelgrænse.'

Skævhederne i klagers bygnings gulvkonstruktion <u>*er mere end det dobbelte*</u>:

- Op til 30 mm på 1,2 m
- Flere rum med 15–20 mm på 1,2–2 m

→ væsentligt værre end i 90017.

DBF's taksator har dokumenteret, at skævheden påvirker funktionen af den bærende gulvkonstruktion:

- råd i bjælkerne
- svigt i understøtning
- nedfaldne konstruktionselementer (plader/isolering)

[Klagernes bygningskonstruktør] og [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] dokumenterer:

- manglende kontakt mellem punktfundament og bærende bjælker

- fortsat skadeudvikling, hvis udbedring ikke sker

→ Funktionssvigt og bæreevneproblemer — ikke kosmetik.

Klagers hus er ikke et meget gammelt hus, men fra 1975. Nævnet har i sag 62517 fra et 1909-hus anerkendt, at skævhed alene kan udgøre en skade:
'…nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt…'

Når selv et gammelt hus får medhold, er der endnu mindre tolerance i et 1975-hus, hvor byggeskikken og bæreevnekrav er væsentligt højere.

Klagers sætningsskade er klart mere alvorlig end både 62.517 og 90017:

Element	62.517	90017	Klagers hus
Byggeår	1909	1968	1975
Skævhed	3–5 cm i enkelte rum	6–12 mm/m	30 mm/1,2 m
Bæreevnesvigt	Ikke dokumenteret	Betondæk svagt	Opfugtede bjælker, manglende understøtning
Rådskade	Nej	Nej	Ja

Bevisbyrden er løftet fra klagers side. Tilstandsrapporten omtaler ikke de målte skævheder eller konstruktive svigt, men alene ubetydelig skade uden konstruktiv betydning for bygningen.

[Husforsikringsselskabets] taksator og cheftaksator har anerkendt rådskaden og at erstatte udgiften til udbedring. Der er klart tale om:
✓ en skjult skade
✓ et dokumenteret funktionssvigt
✓ en dokumenteret årsagskæde (utilstrækkelig ventilation → opfugtning → råd → sætningsskade/skævhed)

Sætningsskaden i gulvkonstruktionen er en dækningsberettigende skade, fordi:
✓ deformeringen er væsentlig (væsentligt over nævnspraksis)
✓ bæreevnen er påvirket (ingen kosmetik)
✓ skaden nedsætter bygningens brugbarhed og byggeteknisk værdi væsentligt
✓ skadeudvikling er dokumenteret

DBF's afvisning står i klar modstrid med nævnspraksis og den foreliggende omfattende tekniske dokumentation.

Skævheden er et direkte teknisk resultat af sætningsskaden og dokumenteret bæreevnesvigt i bjælkelaget. Forholdet udgør derfor én samlet konstruktiv skade, der kun kan udbedres helhedsorienteret.

Der er konstateret og dokumenteret en sætningsskade i gulvkonstruktionen
[Husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] dokumenterer, at punktfundamenterne ikke står lodret og har sat sig i en sådan grad, at der flere steder ikke er kontakt mellem punktfundament og de bærende limtræsbjælker. Dette har forårsaget de betydelige skævheder i gulvet.

[Klagernes bygningskonstruktør] har målt skævheder op til 30 mm på 1,2 meter i flere gulvfelter og konstaterer, at skævhederne fremgår i både længde- og bredderetning, hvilket er karakteristisk for en bærekonstruktionssvigt.

[Skadeservicefirma] dokumenterer samtidig begyndende råd og synlig skimmelvækst i limtræsbjælkerne flere steder ved ydervæggene samt meget forhøjede fugtniveauer i de bærende konstruktioner.

Årsagssammenhængen er entydig:
1. Utilstrækkelig ventilation i krybekælderen giver vedvarende opfugtning
2. Opfugtningen har forårsaget råd- og skimmelskade i bjælkelaget
3. Råd og opfugtning har svækket bæreevnen
4. Punktfundamenterne har mistet understøtning og er sat sig
5. Resultat: Konstruktivt funktionssvigt i gulvkonstruktionen

Dette understøttes udtrykkeligt af [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør]:
'Dette forhold er årsagen til gulvenes skævheder' og hans bemærkning:

Punktfundamenterne står ikke lodret og har sat sig i en sådan grad at der nogle steder ikke er berøring mellem limtræsbjælke og punktfundament.

DBF anfører, at det primært er bjælkeenderne, der er angrebet. Dette stemmer ikke med fotodokumentationen i [rapporten fra skadeservicefirmaet], [klagernes byggesagkyndige], [husforsikringsselskabets] materialer og [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniørs] rapport, hvor der ses misfarvning, opfugtning og nedbrydning ***langs større strækninger af bjælkerne – ikke kun i enderne***.

En udbedring, hvor man blot 'skærer enderne af' og lasker nye stykker på, uden samtidig at sikre permanent og tilstrækkelig understøtning, vil være i strid med gældende krav til bæreevne og konstruktionssikkerhed. DBF's skitserede løsning kan derfor ikke anses som en byggeteknisk forsvarlig helhedsudbedring.

Da bjælkerne både er opfugtede og delvist nedbrudte, vurderes der en fortsat skadesudvikling, hvis forholdet ikke udbedres. Det er derfor et kritisk konstruktivt forhold — ikke en kosmetisk eller alderssvarende tilstand. Rådskaden kan ikke udbedres, uden at gulvkonstruktionens korrekte understøtning samtidig genetableres, da bjælkerne ellers igen vil blive opfugtede og skadesudviklingen fortsætte. Udbedring af sætningsskaden er derfor en nødvendig følgeudgift ved udbedring af den dækkede rådskade.

Konklusion er således:
✓ Gulvkonstruktionen har mistet sin bærende funktion
✓ Skaden har udviklet sig og vil fortsætte uden udbedring
✓ Sætningsskaden er direkte teknisk og kausalt forbundet med rådskaden
✓ Sætningsskaden er omfattet af dækningen efter ejerskifteforsikringen

DBF er forpligtet til at dække skadesudbedringen inkl. nødvendig udbedring af sætningsskaden.

25. 103656

Udbedring kan kun ske oppefra – nødvendig adgang og følgeudgift
Skaden er placeret i bjælkelaget inde i krybekælderen. Den eksisterende arbejdshøjde på ca. 40–50 cm (jf. byggesagstegningerne fra 1975) gør det fysisk umuligt at udføre det nødvendige udskiftningsarbejde nedefra uden sundhedsfare og i strid med Arbejdstilsynets krav til sikker adgang og forsvarlige arbejdsstillinger ved længerevarende arbejde.

Det er derfor ikke muligt at udbedre råd- og sætningsskaden uden at etablere adgang ovenfra. Gulvkonstruktionen skal brydes op i de berørte områder, isoleringen fjernes, og bjælkerne udskiftes korrekt og byggeteknisk forsvarligt etc.

Dette er samtidig den eneste byggeteknisk og arbejdsmiljømæssigt forsvarlige udbedringsmetode, hvilket kan udledes af de tekniske rapporter i sagen.

Udbedring af gulve og gulvkonstruktion er dermed ikke et "tilvalg', men en uundgåelig og nødvendig følgeudgift ved udbedring af den dækkede skade. Gulvene fungerer her alene som adgangsvej til den skadede konstruktion – ikke som selvstændigt renoveringstiltag. Derfor skal omkostningen dækkes efter ejerskifteforsikringen.

Tømrerens tilbud og præcis afgrænsning af ydelserne
Det konkrete tilbud fra Tømrermester … omfatter bl.a. korrekt genetablering af punktfundamenter og nødvendig forbedring af ventilationen som en integreret del af udbedringen af rådskaden.

✓ Ingen af disse poster kan udskilles eller udelades uden risiko for fortsat skadeudvikling – og dermed øgede erstatningsomkostninger for selskabet.

Klager har alene indhentet særskilte tilbud på disse ydelser af hensyn til forsikringsselskabernes interne fordeling, så det klart fremgår, hvilke dele der hører under DBF henholdsvis [husforsikringsselskabet].

Sætningsskaden – nødvendig følgeudgift
Ingeniør fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] dokumenterer:
'Punktfundamenterne står ikke lodret og har sat sig i en sådan grad, at der flere steder ikke er berøring mellem limtræsbjælke og punktfundament.'
→ gulvenes skævheder skyldes bæresvigt i konstruktionen.

Gulvenes skævheder er reelt en decideret sætningsskade og ***ikke*** blot mindre alvorlige skævheder, som ellers oplyst i tilstandsrapporten.

Dette understøttes af [husforsikringsselskabets] analysenotat og DBF's egne besigtigelsesfund.

Da rådskaderne forringer bjælkernes bæreevne og afviger understøtning, er det en samlet konstruktiv skade. Råd kan ikke udbedres uden samtidig genetablering af korrekt understøtning.
→ Derfor er sætningsskaden en nødvendig følgeudgift ved udbedring af de dækkede rådskader.

Klager har indhentet konkret tilbud på korrekt genetablering af punktfundamenter på 37.187,50 kr. inkl. moms, hvilket understøtter, at udbedring af sætningsskaden er en nødvendig og økonomisk overskuelig følgeudgift ved udbedring af den dækkede rådskade.

Krybekælder – fugt og ventilation
DBF anerkender selv, at der foreligger utilstrækkelig ventilation og opfugtning af bjælker.

DBF's metodefejl består i at vurdere relativ fugtighed isoleret, uden temperatur/dugpunkt. Den byggetekniske standard er, at risiko skal vurderes på materialefugt og kondensdannelse, hvilket er dokumenteret ved rådskade.

DBF's egen SBi-reference viser, at RF op mod 90 % øger risikoen markant for kondens og råd, hvilken følgeskade også er en realitet i krybekælderen -
→ Det er ikke aldersbetinget fugt.
→ Der foreligger årsagsbestemt skade.

Korrekt udbedring af ventilationen kræver etablering af nye ventilationsåbninger samt sikring af luftcirkulation i hele krybekælderrummet.

Klager har indhentet et konkret entreprenørtilbud på 24.250 kr. inkl. moms for en sådan nødvendig udbedring af ventilationen.

Dette viser, at DBF's overslag på 10-15.000 kr. ***ikke*** er realistisk i forhold til omfanget af det arbejde, der faktisk kræves for at sikre tilstrækkelig ventilation, som også DBF selv har anerkendt behovet for.

Relativ/absolut fugt – DBF's metodefejl
DBF sammenligner absolut fugt i bolig og krybekælder og konkluderer 'ikke kritisk'. Det er metodisk forkert.

Den relative luftfugtighed (RF) i en krybekælder kan ikke vurderes isoleret. Risiko for skimmel- og fugtskader afhænger af samspillet mellem *materialefugt* og *overfladetemperatur*.

Krybekældre har typisk periodevis høj RF, fordi luften afkøles mod kolde overflader. Det er først, når fugten sætter sig i materialerne og fører til opfugtning og biologisk påvirkning, at der opstår en skadesrisiko — og dette er netop dokumenteret i denne sag gennem konstateret råd/nedbrydningsskade i bjælkerne.

DBF's egen reference viser, at RF i krybekældre ofte er høj (op mod 90 %), hvilket netop giver øget risiko for kondens/opfugtning i træ—altså råd/skimmel over tid. DBF kan derfor ikke afvise skaderne ud fra deres regnestykke.

Skimmelsvamp skal reduceres til niveau for tilsvarende vel ventileret krybekælder
Klager har ***ikke*** gjort gældende, at der er skimmelsvamp i beboelsen.
Opfugtning og råd i bjælker skaber øget skimmelsvampeforekomst i krybekælderen. Der er ikke tale om en hermetisk lukket gulvkonstruktion, så det vil være muligt for skimmelsvampesporer at passerer op i stueplan over krybekælderen.

Udbedring af gulvkonstruktionen og krybekælderen vil sprede skimmelsvampesporer, medmindre der foretages sikring i forbindelse med udbedringen og efterfølgende rengøring af involverede afspærrede rum. Skimmelforekomsten og opfugtning i krybekælderen nedbringes til et acceptabelt

niveau svarende til, hvad der typisk forekommer i en vel ventileret krybekælder fra 1975 i forbindelse med udbedringen af skaderne.

Ingen planlagt renovering af de skaderamte bygningsdele
Klager gør igen opmærksom på, at klager alene har foretaget almindelig kosmetisk renovering i form af fjernelse af tæpper og tapet. Renoveringen omfattede ***ikke*** gulvkonstruktionen, bjælkelaget eller krybekælderen.

Det var først i forbindelse med DBF's egne besigtigelser, at svækkelse, fugt og råd i bjælkerne blev konstateret og dokumenteret. Hvis DBF ønsker at gøre 'planlagt arbejde' gældende, påhviler det selskabet at dokumentere, at klager havde til hensigt at renovere netop de skadede konstruktioner – og en sådan dokumentation findes ikke, fordi det ikke har været tilfældet.

Policeforbeholdet er ugyldigt og skal fjernes fra policen i tilfælde af fremtidige skader
Klager har allerede i klagebrevet til nævnet gjort gældende, at policeforbeholdet er ulovligt og skal bortfalde. DBF har fastholdt forbeholdet og gør det gældende.

Klager fastholder at policeforbeholdet er ugyldigt og henviser til den righoldige praksis der er hos nævnet, f.eks. kendelse 98430.

Klager beder nævnet tage konkret stilling til gyldigheden af forbeholdet, idet det har betydning for dels skadesagen, dels eventuelle nye skader fremadrettet.

Forbeholdet er ulovligt og derfor ugyldigt, fordi det ikke afspejler oplysningerne i tilstandsrapporten og dermed udvider ansvarsfraskrivelsen i strid med bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1, nr. 1, hvorefter forbehold ***kun*** må baseres på lige præcist teksten i den foreliggende tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten omtaler udelukkende enkelte lavtsiddende ventilationsriste mod vest med risiko for vandindtrængning. Der nævnes hverken utilstrækkelig ventilation, sætning eller andet som er konstateret i den aktuelle skadesag som værende skadeårsag, der kan begrunde en så generel og omfattende undtagelse af dækning for krybekælderen.

Når et policeforbehold ikke er bundet korrekt op på oplysninger i tilstandsrapporten, følger det af nævnets praksis (bl.a. kendelse 98430), at:
1 … Forbeholdet er ugyldigt og bortfalder, og
2 … Selskabet skal løfte bevisbyrden for, at det undtagne forhold svarer til det, som køber er gjort bekendt med forud for købet.

Det forbehold som DBF har indsat på klagers police undtager forhold, som ***ikke*** er beskrevet i tilstandsrapporten. Dermed kan DBF ikke påberåbe sig forbeholdet til at afskære klager fra dækning for dels den aktuelle skade, dels eventuel fremtidige skade i krybekælderen.

En skadeårsag – flere følgeskader
Sagen vedrører én samlet skade: utilstrækkelig ventilation i krybekælderen har over tid medført opfugtning, råd i bjælkeenderne, svækket bæreevne og deraf følgende sætning. De nødvendige udbedringer er derfor uløseligt forbundne og dækningsberettigede i ét sammenhængende forløb.

DBF anerkender desværre ikke klagers krav, og sagen må derfor nu afgøres af Ankenævnet.

Klager fastholder sin klage som helhed og venter nu på nævnets afgørelse af skadesagen, medmindre ingeniørrapporten og husforsikringen får DBF på 'bedre tanker', så selskabet anerkender at erstatte sætningsskaden og klagers husforsikringsselvrisiko for rådskaden, idet klager bemærker at de to selskaber indbyrdes selv må afklare den interne fordeling mellem sig for selve udgiften til udbedring af rådskaden."

Selskabet har i brev af 23/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar giver anledning til følgende uddybende bemærkninger nedenfor.

Klagers repræsentant fastholder, at der er sammenhæng mellem skævhed i gulvene og den nedbrud der er konstateret i limtræsenderne i krybekælderen. Dette til trods for, at der ikke er nogen tekniske holdepunkter for repræsentantens synspunkt, derimod fremgår det direkte af klagers netop fremlagte notat fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] (bilag 11, s. 2, afsnit 2), at der ikke er sammen-hæng mellem de to forhold.

Gulve (skævheder)
DBF har allerede indgående beskrevet skævhederne i klagesvaret af 10. september 2025 samt høringssvaret af 17. november 2025 på baggrund af de omfattende målinger i besigtigelsesnotatet (bilag B).

Årsagen er ligeledes beskrevet i besigtigelsesnotatet (bilag B, s. 4, 1. afsnit). Strøgulvet ligger af ude på randfundamentet og understøttes i spændet af limtræsbjælkerne opklodset på punktfundament af fundablokke. Limtræsbjælkerne har sat sig en smule, da opklodsningerne med tiden (51 år) stedvis er faldet ud, det er derfor der stedvis er beskrevet luftrum mellem limtræet og strøgulvet.
Gulvet har således ikke sat sig med limtræet, da gulvstrøerne som sagt bærer af ude på randfundamentet, men det har medført mindre skævhed/eftergivenhed. Det er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 17, at gulvene har mindre skævheder og ujævnheder, f.eks. i værelse mod sydøst.

DBF har allerede meddækket ilægning af opklodsninger inden sagen kom i Ankenævnet, selvom der ikke er noget usædvanligt i, at de med tiden falder ud og skal eftergås. Der henvises til bilag 3. Det fremgår ligeledes af notatet (bilag F, s. 1, sidste afsnit), at klager partielt har monteret plastkiler, og at det har haft positiv effekt på gulvets eftergivenhed.

Notatet fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] (bilag 11) bekræfter sådan set blot ovenstående omkring konstruktionsopbygningen og årsagen til skævhederne. [Husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] beskriver desuden kortfattet, at punktfundamenterne af fundablokke har sat sig, hvilket der ikke uenighed om, selvom det er i begrænset omfang (bilag F, afsnit 8). Der er heller ikke uenighed om, at der kan være trængt vand ind i krybekælderen, henset til terrænfaldet og anmærkningen om ventilationsriste sidder for tæt på terræn, der netop har givet anledning til et policeforbehold.

Årsagen som vi allerede kender og har dækket, ændrer ikke på de faktiske forhold, herunder størrelsen af skævhederne som er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket stemmer overens med DBF´s observationer ved besigtigelsen.

DBF fastholder, at der ikke er konstateret eller forvist forhold ved gulvene, herunder skævheder, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Krybekælderen
For så vidt angår skaderne i krybekælderen, er det klagers bevisbyrde, at udbedringsomfanget og/eller -metoden er utilstrækkelig. Den bevisbyrde har klager fortsat ikke løftet.

Klager har derimod blot fremlagt yderligere tilbud, der omhandler udskiftning af limtræ i fuld længde samt ny efterisoleret gulvkonstruktion.

Dansk Boligforsikring er ikke klar over, hvor klagers repræsentant udleder, at krybekælderen er 40-50 cm høj. DBF´s besigtigelseskonsulent oplyser på baggrund af besigtigelsen, at den er 60 cm (bilag B, s. 3, øverst), hvilket også ses stemme med målene i byggetegningen. Det er ikke korrekt, når klagers repræsentant skriver, at man ikke må arbejde i krybekælderen, men afhængig af højden er der begrænsning på, hvor længe den enkelte håndværker må arbejde ad gangen.

For efterhånden at nå en afslutning af sagen, vil besigtigelseskonsulenten sørge for indhentelse af tilbud på udbedring af de forhold, som DBF har meddelt dækning til på baggrund af besigtigelsen. Når tilbuddene foreligger, vender jeg naturligvis tilbage.
Det skal dog under alle omstændigheder nævnes, at forinden der vil kunne udbetales erstatningsbeløb, må klager naturligvis erklære, at der ikke allerede er modtaget erstatningsudbetaling for udbedring af samme forhold fra f.eks. husforsikringen.

Det bidrager helt generelt ikke til sagens fremdrift, men skaber unødig støj, at klagers repræsentant 'putter' med materiale, som f.eks. bilag 7, 10 og 11, der kunne være fremsendt langt tidligere i sagen, men som i stedet drypvis fremlægges i ankenævnssagen. Hvis klagers repræsentant ligger inde med yderligere materiale, skal DBF opfordre til, at det fremlægges uden ugrundet ophold i henhold til forsikringsaftalelovens § 22.

Herudover giver klagers høringssvar ikke anledning til yderligere bemærkninger, end hvad der allerede er anført i klagesvaret af 10. september og 17. november 2025, der fastholdes i sin helhed."

Klagernes repræsentant har i brev af 24/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"**Klagers bemærkninger til DBF's skrivelse af 23. januar 2026**
DBF's seneste indlæg giver anledning til følgende bemærkninger.

Sammenhæng mellem skævheder og nedbrud i limtræ
DBF henviser til notatet fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] (bilag 11) og anfører, at dette direkte skulle afkræfte sammenhæng mellem nedbrud i limtræ og skævheder i gulve.

Det forhold, at husforsikringen efterfølgende har erstattet rådskaden, ændrer ***ikke*** ved, at de konstaterede konstruktive forhold fortsat er relevante for vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget sætningsskade under ejerskifteforsikringen.

Spørgsmålet om den økonomiske fordeling af udgifterne til rådskaden er som følge af forliget et internt anliggende mellem forsikringsselskaberne.

Det bemærkes hertil, at [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] beskriver konstruktionsopbygningen og de konstaterede forhold, herunder:

- opklodsning på punktfundamenter
- sætning i fundablokke
- nedbrud i limtræsender
- opfugtning i krybekælderen

At [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] ikke udtrykkeligt konkluderer årsagssammenhæng, er ***ikke*** det samme som, at sammenhæng er afkræftet.

Det fastholdes, at når bærende elementer i en konstruktion har været opfugtede og nedbrudte, og når punktfundamenter har sat sig, så foreligger der objektive konstruktive forhold, som kan påvirke gulvenes planhed og eftergivenhed.

Det bemærkes i den forbindelse, at DBF selv har anført, at opklodsninger mellem limtræsbjælker og punktfundamenter stedvis er faldet ud gennem tiden.

Opklodsninger er placeret i tryk mellem bærende elementer og kan ***ikke*** uden videre forskyde sig eller falde ud, når der konstant hviler last fra beboelsen ovenfra, ***medmindre*** der forekommer bevægelser i de understøttende punktfundamenter eller ændringer i lastfordelingen.

At opklodsninger er faldet ud, understøtter således, at der har været bevægelser i konstruktionen, hvilket er foreneligt med de konstaterede sætningsforhold og ***ikke*** kan afskrives som et rent vedligeholdelsesforhold.

Det forhold, at der i tilstandsrapporten er anført mindre skævheder, udelukker ***ikke***, at de konstaterede forhold samlet set kan udgøre en dækningsberettiget skade og klager kunne ***ikke*** på baggrund af tilstandsrapportens oplysning med rette forvente, at der var en omfattende rådskade på grund af manglende ventilation og sætningsskade i bygningen.

Det bemærkes, at da husforsikringen har erstattet rådskaden er klager økonomisk fyldestgjort for denne del af skaden bortset fra husforsikringens selvrisiko. Spørgsmålet om eventuel regres mellem forsikringsselskaberne er klager uvedkommende.

Sagen mod DBF angår herefter alene de forhold, som ***ikke*** blev dækket under husforsikringen, herunder den anerkendte utilstrækkelige ventilation samt den omtvistede sætningsskade.

Krybekælderen og udbedringsomfanget
DBF anfører, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den dækkede udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Det bemærkes, at der nu foreligger:

- Rapport fra [klagernes byggesagkyndige]
- Notat fra [klagernes bygningskonstruktør]
- Notat fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør]

- Tilbud på fuld udskiftning af limtræ
- Dokumentation for opfugtning

Det er netop på den baggrund, at der er fremlagt yderligere materiale. Det bestrides derfor, at klager ikke har bidraget med relevant dokumentation.

Det bemærkes i den forbindelse, at DBF allerede ved mail af 18. januar 2023 har tilbudt dækning til forøgelse af ventilationen i krybekælderen. Utilstrækkelig ventilation er således anerkendt som et dækningsberettiget forhold.

Samme ventilationsforhold er i det tekniske materiale angivet som medvirkende årsag til opfugtning og deraf følgende rådudvikling i limtræsbjælkerne. Ventilationsforholdene kan derfor ***ikke*** isoleres fra vurderingen af skadeårsag og udbedringsomfang.

Idet [husforsikringsselskabet] har dækket rådskaden under husforsikringen – dog med fradrag af policemæssig selvrisiko – og ikke har dækket udbedring af den manglende ventilation, består klagers krav over for DBF herefter i:

- udbedring af den anerkendte utilstrækkelige ventilation,
- dækning af husforsikringens selvrisiko, samt
- udbedring af den omtvistede sætningsskade.

For så vidt angår krybekælderens arbejdshøjde bemærkes, at selv hvis der lægges en højde på ca. 60 cm til grund, er der tale om en meget begrænset arbejdshøjde. Arbejdstilsynets regler om arbejdets udførelse stiller krav om, at arbejde skal planlægges og udføres sikkerheds- og sundhedsmæssigt fuldt forsvarligt, og længerevarende arbejde i knælende eller krybende arbejdsstillinger anses som belastende arbejde, der skal begrænses mest muligt.

Udskiftning af bærende limtræsbjælker og konstruktive indgreb i etageadskillelsen udgør ikke kortvarigt reparationsarbejde, men længerevarende konstruktivt arbejde. Arbejdshøjden har derfor betydning for valg af udbedringsmetode og for de omkostninger, der er forbundet med at udføre arbejdet forsvarligt.

Eventuelle prisforskelle som følge heraf kan ***ikke*** lægges klager til last, men må indgå i vurderingen af, hvad der udgør en teknisk og arbejdsmiljømæssigt forsvarlig udbedring.

Bemærkningen om '*putter*' og FAL § 22
DBF anfører, at klagers repræsentant '*putter*' med materiale og henviser til forsikringsaftalelovens § 22. Det må klart afvises.

Klager henviser til klagebrevet af 22. maj 2025, hvor det ***klart og utvetydigt blev oplyst***, at husforsikringen var tegnet hos [husforsikringsselskabet], samt hvad [husforsikringsselskabet] på daværende tidspunkt havde anerkendt at dække.

Det fremgår endvidere af klagebrevet, at:
'***Den 24. november 2022 har klager skrevet til DBF og medsendt rapporten fra bygningskonstruktøren samt policen for husforsikringen***.'

DBF har således siden 2022 været bekendt med både eksistensen af husforsikringen og muligheden for at henvende sig til husforsikringen og udveksle bilag m.m.

Klager har således ***ikke*** tilbageholdt oplysninger. Det materiale, der er fremlagt under ankenævnssagen, er ind-hentet løbende som led i den tekniske afklaring, herunder i forbindelse med den sideløbende sag mod [husforsikringsselskabet], der efterfølgende førte til en øget erstatning fra husforsikringen. Materialet er fremlagt hurtigst muligt efter, at det forelå, herunder i takt med den tekniske afklaring og dialogen med [husforsikringsselskabet].

Det bemærkes, at det til enhver tid har stået DBF frit for at tage direkte kontakt til husforsikringsselskabet med henblik på koordinering af skadesopgørelse og eventuelle spørgsmål om dobbeltforsikring. Klager har stillet alle nødvendige oplysninger til rådighed herfor.

DBF har i sit klagesvar af 10. september 2025 selv oplyst, at [husforsikringsselskabet] og Dansk Boligforsikring har været i dialog omkring sagen. Det kan derfor ***ikke*** med rimelighed gøres gældende, at klager skulle have tilbageholdt materiale eller hindret koordinering mellem selskaberne.

Henvisningen til forsikringsaftalelovens § 22 er ***ikke*** relevant i denne sammenhæng. Bestemmelsen vedrører sikredes pligt til at give oplysninger om forsikringsbegivenheden. Denne pligt er opfyldt.

Klagerne har loyalt oplyst om husforsikringen, fremlagt relevant dokumentation og medvirket til sagens oplys-ning. Der foreligger således ***inte***t grundlag for at anføre, at der skulle være "puttet' med materiale.

Der er en ændret situation som følge af [husforsikringsselskabets] anerkendelse
Det skal for god ordens skyld oplyses, at husforsikringsselskabet ([husforsikringsselskabet]) har fremsat et samlet forligstilbud vedrørende udbedring af rådskaden og tilhørende følgearbejder.

På den baggrund er klagernes økonomiske krav over for DBF reduceret.

Det bemærkes, at [husforsikringsselskabets] forlig ***ikke*** indebærer nogen teknisk stillingtagen til sætningsforholdene og ventilationen. Forliget vedrører alene rådskaden under husforsikringen.

Spørgsmålet om sætningsskade og de deraf følgende konstruktive påvirkninger består uændret. Ligeledes består spørgsmålet om den anerkendte utilstrækkelige ventilation og omfanget af den nødvendige udbedring heraf, og disse forhold skal fortsat vurderes selvstændigt under ejerskifteforsikringen.

Klagernes krav mod DBF vedrører herefter alene:

- sætningsskaden og de konstruktive forhold relateret hertil
- de forhold, som ikke er dækket under husforsikringen
- eventuelle forhold, som ikke er indeholdt i husforsikringsforliget

Der rejses således ***ikke*** krav om dobbelt dækning fra klagers side. DBF er fortsat velkommen til at kontakte [husforsikringsselskabet] direkte og klager gentager oplysningerne til brug for henvendelse til [husforsikringsselskabet]:
Police for husforsikring - policenummer: … Skadenr.: …

DBF's bemærkning om, at der ikke må være modtaget erstatning for samme forhold fra husforsikringen, giver derfor ***ikke*** anledning til uenighed. Klager vil naturligvis ***ikke*** kræve dobbeltbetaling, men alene at DBF erstatter udgiften til udbedringen af sætningsskaden, idet eventuelle regreskrav mellem selskaberne vedrørende rådskaden er klager uvedkommende.i dobbeltforsikringsforholdet. Klager har hele tiden været åben omkring at husforsikringen var involveret i rådskaden, dækkede skaden, udleveret policeoplysninger etc.

Det videre forløb
Klager tager til efterretning, at DBF vil indhente tilbud på de forhold, som er meddækket.

Sagen kan efter [husforsikringsselskabet] dækning af rådskaden indsnævres til at angå sætningsskaden, som [husforsikringsselskabet] har afvist. Det skal af nævnet afgøres:

- om den konstaterede sætningsskade udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen og
- om udbedringsomfanget er tilstrækkeligt fastsat eller om klager har krav på yderligere fuld erstatning til udbedring af sætningsskaden
- husforsikringens selvrisiko på 3.172 kr., som udgør et direkte økonomisk tab for klager i anledning af rådskaden, der udspringer af den anerkendte utilstrækkelige ventilation.

Dækning	Valgt	Selvrisiko
Brand	Ja	3.172 kr.
- Ildsvåde, lyn, eksplosion m.m.	Ja	3.172 kr.
- Elskade	Ja	3.172 kr.
Kasko	Ja	3.172 kr.
- Vejr og vand	Ja	3.172 kr.
- Tyveri og hærværk	Ja	3.172 kr.
- Pludselig skade	Ja	3.172 kr.
- Glas og sanitet	Ja	3.172 kr.
- Retshjælp	Ja	10% dog min. 2.500 kr.
- Husejeransvar	Ja	3.172 kr.
Svamp og insekt	Ja	3.172 kr.
Råd	Ja	3.172 kr.
Rør og Kabel	Ja	3.172 kr.
Stikledning	Ja	3.172 kr.
Udvidet vandskade	Ja	3.172 kr.
Udvidet dækning	Ja	3.172 kr.
Kosmetiske forskelle	Nej	

Bistand til klager på grund af skaden i forhold til DBF
Endelig har DBF anerkendt at erstatte klagers udgifter til bistand, hvilket er et beløb på 4.250 kr. til [klagernes byggesagkyndige] i henhold til tidligere fremsendte faktura.

Faktura på 3.000 kr. fra [firma med speciale i kælderfugt] for deres rapport i forbindelse med skadesagen i henhold til tidligere fremsendte faktura.

Faktura på 5.500 kr. fra [klagernes repræsentant] for bistand i klagesagen mod DBF i henhold til tidligere fremsendte faktura.

Refusionen af udgifterne beder klager om forrentes i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 24.

Uanset DBF har anerkendt at erstatte udbedring af ventilationen, har selskabet ikke anerkendt at refundere klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand.

Klager henstiller til at sagen nu kan overgå til nævnets behandling og afgørelse."

Selskabet har i brev af 25/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 24. februar 2026 giver anledning til følgende bemærkninger.

Gulve (skævheder)
DBF fastholder dækningsafvisning vedrørende forholdet om eftergivende/skæve gulve. Klagers høringssvar indeholder intet nyt, hvorfor der henvises til de tidligere svar i sagen, der fastholdes i sin helhed.

Krybekælderen
Som det fremgår af DBF´s seneste høringssvar af 23. januar 2026, har DBF, af hensyn til sagens fremdrift, indhentet tilbud på udbedring af de forhold DBF har tilbudt at dække. Tilbuddet fremlægges som **bilag H**.

Hvis klager ønsker at benytte tilbuddet, skal de kontakte [Firma], direkte for aftale om opstart. Når arbejdet er udført, skal klager fremsende kopi af fakturaen, hvorefter erstatningen med fradrag af selvrisikoen kommer til udbetaling til klager. Såfremt klager fortsat er uenig i dækningsomfanget, er DBF naturligvis indforstået med, at ankenævnet tager stilling til, om klager har dokumenteret, at forsikringens dækning er utilstrækkelig.

Rådgiverudgifter
Henset til DBF har dækket nogle forhold i krybekælderen under klagebehandlingen, er DBF indstillet på at meddække fakturaen på 5.500 kr. fra [klagernes repræsentant], omend der ikke har været grundlag for at efterkomme klagers krav om dækning fuldt ud. Klager bedes oplyse, hvilken konto beløbet ønskes udbetalt til, hvilket kan fremsendes til mail klage@danskboligforsikring.dk

Herudover kræver klager dækning af teknisk bistand fra både [klagernes byggesagkyndige] samt [firma med speciale i kælderfugt], hvilket DBF ikke kan imødekomme at dække. Rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] er indhentet 21. marts 2023, som ligger efter DBF´s afgørelse og delvise dækning af 18. januar 2023, der har ikke været grundlag for ændring af dækningen. DBF ses hverken at have kor-responderet eller modtaget noget fra firmaet [firma med speciale i kælderfugt], hvorfor DBF ikke har grundlag for at forholde sig til klagers eventuelle udgift til det pågældende firma."

Klagernes repræsentant har i brev af 8/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne har modtaget DBF's seneste svar i klagesagen samt det fremlagte tilbud fra Skovby ApS på udbedring af de skader, som DBF har tilbudt at dække i krybekælderen.

Bemærkning til DBF's fremlagte håndværkertilbud
Det bemærkes i relation til det fremlagte tilbud fra Skovby ApS, at entreprenøren i tilbuddet anfører, at bjælke-enderne skal afskæres og efterfølgende "rettes op i det omfang, det er nødvendigt

for at montere nye bjælker'. Samtidig fremgår det udtrykkeligt af tilbuddet, at opretning af gulvene *ikke* indgår i arbejdet.

Den beskrevne udbedringsmetode forudsætter således, at de eksisterende bjælkeender ***ikke*** længere står i korrekt position, idet ***de må rettes op*** for at kunne sammenføjes med nye limtræsstykker. ***Dette understøtter efter klagernes opfattelse, at der forekommer bevægelser i konstruktionen.***

Da bjælkerne i den pågældende konstruktion er understøttet på punktfundamenter i krybekælderen, ***er sådanne forskydninger netop forenelige med bevægelser i understøtningen***. Det fremlagte tilbud ændrer derfor ***ikke*** ved uenigheden om sætningsskaden, men illustrerer tværtimod, at ***der foreligger konstruktive forskydninger, som nævnet må tage stilling til.***

Klagerne accepterer erstatningstilbuddet for ventilationsristene
For så vidt angår ventilationen i krybekælderen er klagerne indforstået med DBF's erstatningstilbud for udbedring af ventilationsriste. Klager kan acceptere at modtage et erstatningsbeløb på 2.475 kr. + moms pr. ventilationsrist, der er tildækket/kræver frilægning. Der er tale om 14 ventilationsriste. Det giver et beløb på 34.650 kr. + moms = **43.312,50 kr.**

Klagerne ønsker ikke at benytte den af DBF foreslåede entreprenør til udførelsen. Klagerne anmoder i stedet om, at erstatningsbeløbet udbetales, således at udbedringen kan udføres af klagernes lokale håndværker. Klagerne er indforstået med at dokumentere, når udbedringen af skaden er færdig.

Selve rådskadens erstatningsbeløb er nu en sag mellem [husforsikringsselskabet] og DBF
Det bemærkes i den forbindelse, at klagerne allerede er blevet økonomisk fyldestgjort for selve rådskaden gen-nem husforsikringen hos [husforsikringsselskabet], ***bortset fra en selvrisiko***.

Eventuelle spørgsmål fra DBF om fordeling af udgifter til selve rådskaden mellem [husforsikringsselskabet] og DBF er derfor nu blevet et forhold mellem selskaberne og ***ikke*** et forhold, der vedrører klagerne, bortset fra husforsikringens selvrisiko.

Det bemærkes i den forbindelse, at DBF i sit klagesvar af 10. september 2025 *selv har oplyst, at* [husforsikringsselskabet] *og Dansk Boligforsikring har været i dialog omkring sagen.* Der er således en dialog selskaberne imellem herom.

Refusion af klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand
Det bemærkes i den forbindelse, at DBF allerede ved mail af 18. januar 2023 har tilkendegivet, at klagers even-tuelle rimelige udgifter til bistand og rådgivning kunne indgå i opgørelsen af sagen, idet DBF anmodede om at modtage oplysninger om sådanne udgifter. Dokumentation for udgifterne blev efterfølgende fremlagt i sagen.

Når DBF nu afviser at erstatte disse udgifter uden nærmere begrundelse, er dette ***ikke*** i overensstemmelse med den tidligere tilkendegivelse fra selskabet.

Klager fastholder derfor også kravet om refusion af de dokumenterede udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Afsluttende bemærkninger om den resterende uenighed mellem DBF og klagerne
Klagerne fastholder samtidig, at de konstaterede skader ved opklodsninger og bjælkeender understøtter, at der forekommer bevægelser i konstruktionen, herunder i punktfundamenterne. Dette spørgsmål er en del af uenig-heden om sætningsskaden og må derfor afgøres af nævnet.

På denne baggrund kan sagen nu indsnævres til at angå:

- den omtvistede sætningsskade og spørgsmålet om størrelsen af erstatningen til udbedring heraf i henhold til de fremlagte tilbud,
- husforsikringens selvrisiko på 3.172 kr., som klagerne har afholdt i forbindelse med udbedring af råd-skaden samt
- DBF's accept af at erstatningen for ventilationen i krybekælderen udbetales som en kontanterstatning på 43.312,50 kr. sammen med selvrisikobeløbet på 3.172 kr. mod dokumentation for at skaden i krybe-kælderen udbedres

Klagerne er således indforstået med DBF's tilbud om udbedring af ventilationsriste som nævnt ovenfor.

For så vidt angår den resterende del af sagen, herunder sætningsskaden og kravet om refusion af husforsikrings-selvrisikoen, afventer klagerne nu Ankenævnets behandling og afgørelse af spørgsmålet om DBF skal erstatte husforsikringens selvrisiko til klager samt sætningsskadens udbedring og refusion af udgifter til bistand.

Klager venter nu på Ankenævnets behandling og afgørelse, så sagen efterhånden kan finde sin afgørelse og ud-bedringen af den samlede og omfattende krybekælderskade kan komme i gang."

Selskabet har i brev af 7/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har modtaget klagers 4. høringssvar.

DBF er ikke bekendt med, hvor klager udleder, at rengøring/frilægning af ventilationsriste skulle beløbe sig til 43.312,50 kr. Det bemærkes, at det indhentede tilbud (bilag H), lyder på samlet 54.565,00 inkl. moms, hvoraf forholdet med udbedring af ventilationsristene udgør 3.093,75 kr.

Klager har fortsat ikke dokumenteret, at den tilbudte dækning er utilstrækkelig til udbedring af de forhold, der er omfattet af den indtegnede ejerskifteforsikring hos DBF.

Herudover giver klagers høringssvar ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Nævnet kan behandles sagen på det foreliggende grundlag."

Klagernes repræsentant har i brev af 12/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Kort bemærkning til DBF's indlæg af 7. april 2026

DBF anfører,at selskabet ikke er bekendt med, hvorledes klager er nået frem til et beløb på 43.312,50 kr. for udbedring af ventilationsforholdene.

Det bemærkes hertil, at klager allerede i tidligere indlæg har redegjort udførligt for opgørelsesmetoden, herunder at beløbet er baseret på antal ventilationsriste (14 stk.) og en enhedspris pr. rist, der kræver frilægning eller genetablering af tilstrækkeligt ventilationsareal.

DBF's henvisning til eget indhentet tilbud vedrører alene en begrænset del af arbejdet og kan ikke lægges til grund for opgørelsen af den samlede udbedring.

Uenigheden angår således ikke, om der foreligger utilstrækkelig ventilation – dette er anerkendt af DBF – men alene størrelsen af den nødvendige udbedringsomkostning.

Klager fastholder derfor den tidligere opgjorte erstatning + refusion/tillæg af husforsikringens selvrisikobeløb samt fradrag af ejerskifteforsikringens selvrisikobeløb..

Sagen i øvrigt overlades til nævnets afgørelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Udrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/10 2021 fremgår bl.a.:

"**BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL**
…
Nr.10
Vurdering Gult hus
Skade Ventilationsriste til krybekælder sidder for tæt på terræn mod vest.
Risiko Det kan medføre vandindtrængen i krybekælder og give anledning til skader på konstruktionerne her.
…
BEBOELSE - Stueplan – Indvendigt
Nr. 17
Vurdering Gråt hus
Skade Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder, f.eks. i værelse mod sydøst."

Af skadesanmeldelse af 12/6 2022 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)**
søndag, 5 juni 2022

Hvordan blev skaden opdaget
Gulvene giver sig, og er skæve flere steder.
Vi har efterfølgende haft fagmand på, som kunne konstatere, for høj fugtig hed i krybekælderen, og svamp og råd i bjælkerne der nede, samt sætningsskader på fundament.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Gulv, under gulv, bærende bjælker, fundament."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2022 fremgår bl.a.:

"**anmeldte forhold omhandler: råd og svamp i etageadskillelse til krybekælder**

38. 103656

Konstruktion/opbygning:
Fundament samt understøtning til limtræs bjælker er udført i Beton/fundablokke.
Limtræs bjælker 90x200
Masonitplader/ isolering
Krydsfinerplader
…

39. 103656

Beskrivelse/årsag/konklusion:
Beskrivelse:
Inde
I boligens krybekælder (foto 4-6) der ca. er 60 cm høj, og fremstår med sand bund, er væggene opført i fundablokke
(foto 7)
Etageadskillelsen er understøttet (foto 8) aflimtræs bjælker.
Limtræsbjælkerne har anlæg (foto 10) på søjler af funda blokke.
Fundament blokkene fremstår (foto 8) med aftegninger af op fugtning de nederste 20-40 cm
Limtræsbjælkerne fremstår (foto 22,23) med råd og svamp, ved ende stødet og anlægsfladen der har kontakt til beton
fundamenterne.
Imellem limtræsbjælke og bjælkelag (foto 18) ses ca. 5 cm luft.
Der er målbar forhøjet fugt i limtræsbjælkerne (foto 12,24).
Der ses aftegninger affugt i masonitpladerne (foto 41)
Der er målbar forhøjet fugt i masonitpladerne (foto 18,32)
Der ses forskydninger ved samlingerne i masonitbeklædningen flere steder
Der er ingen målbar forhøjet fugt (foto 48,49) i krydsfinerpladerne, i værelset ved adgangshullet til krybekælderen.
Afstanden imellem punktfundamenterne (foto 33) er 3.13 m
Afstanden imellem limtræsbjælkerne (foto 38) er ca. 1.80 m.

Udmåling med laseren
Stue ca. 4,5 x 7 meter (foto 50-77) ses en højdeforskel på 1,7 cm.
Mellemgangen/entre 4 x 6 meter (foto 78-96) ses en højdeforskel på 3 cm. hertil skal tages højde for opmagasinering
af 26 pk. Gulvbelægning der ligger midt på gulvfladen.
Soveværelse ca. 3 x 4 meter (foto 97-115) ses en højdeforskel på 1,5 cm
Værelse ca. 3 x 3 meter (foto 116-132) over for rummet hvor adgangen til krybekælderen befinder sig, ses en højde
forskel på 1,8 cm.
Værelse ca. 2,7 x 3 meter (foto 133-150) hvor adgangen til krybekælderen er, ses en højdeforskel på 1,4 cm.
Køkken ca. 2, 7 x 4 meter (foto 152-163) ses en højdeforskel på 1, 7 cm
Baggang/bryggers ca. 2 x 3 meter (foto 164-175) ses en højdeforskel på 1,5 cm.
Rundt omkring i boligen, er der gulvflader der er eftergivende ved belastning.

Ude
På Vest gavlen (foto 176,186) ses 3 stk. ventilations riste til krybekælderen, i ca. terræn højde.
På Nord siden (foto 177-179) ses 2 stk. ventilations riste til krybekælderen i ca. 2-5 cm. over terræn.
På øst gavlen (foto 180-182) ses 2 stk. ventilations riste i ca. 10 cm. over terræn, samt et 110 kloakrør med opad vendt
ventilation.
På syd siden (foto 183,184) ses 2 stk. ventilations riste ca. 5 cm over terræn, hvor den ene befinder sig i boligens udestue.

Konklusion:
Jeg vurderer at årsagen til de eftergivende gulve flader, er sætninger i punktfundamenterne i krybekælderen.

Bjælkelaget i gulvkonstruktionen bliver understøttet af limtræs bjælker, der har anlæg på punktfundamenterne.

Jeg vurderer at den luft man kan se imellem masonitplader og limtræs bjælker, er pga. nedfalden opklodsning imellem limtræ og punkt fundament.

Jeg vurderer at sætningerne er sket inden for de første 10 år efter opførelsen, og ikke udvikler sig mere.

Udmålingerne med laseren, i boligens rum, indikerer at der ikke er væsentlige ned bøjninger eller skævheder, der afviger fra boliger med den alder

Råd og svamp i lim træsbjælkerne ved ende stødende samt anlægsfladerne, hvor der er kontakt/berøring med beton fladerne, skyldes grundfugt kan trænge op i fundamentet og punktfundamenterne, og videre give fugten, til limtræsbjælkerne.

Sandpuden der danner bund i krybekælderen, fremstår op fugtet, det er mærkbart på konsulentens bukser.

I Din Geo oplyses der at overfladevand har svært ved at trænge i jorden, og der er højt grundvand spejl. (udklip vedhæftet)

Iflg. De bore prøver der er taget i området, er der moræne ler i undergrunden (udklip vedhæftet)

Aftegninger af op fugtning på masonitplader og på den del af lim træsbjælkerne der er imellem punktfundamenterne, vurderes til at være på grund af en ventilation, der ikke er tilstrækkelig.

Ventilations ristenes placering er flere steder under de anbefalede 10 cm. til terræn, og der ses flere steder bevoksning og lignende der er vokset op og hindrer en optimal ventilering.

Alderen på det skadede:
1975

Konstruktiv betydning:
Jeg vurderer ikke det har konstruktiv betydning at der er gulv flader, der er eftergivende ved belastning.

Jeg vurderer ikke det har konstruktiv betydning at der er sket sætninger i punktfundamenterne i krybekælderen

Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at der er råd og svamp i de bærende limtræsbjælker, i krybekælderen.

Jeg vurderer at det har konstruktiv betydning at der ses op fugtninger i masonitpladerne i krybekælderen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
Man burde have sikret sig imod fugt, der kan påvirke de bærende limtræsbjælker, ved ende stød og anlægs flader.

Ligeledes burde man have etableret en tilstrækkelige ventilation til krybekælderen.

TILSTANDSRAPPORT:
Fra bemærkninger i tilstandsrapport:
indvendigt: Krybekælderen er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsveje.

Anmærkninger i tilstandsrapport:
10 Ventilationsriste til krybekælder
sidder for tæt på terræn mod
vest.
Det kan medføre
vandindtrængen i
krybekælder og give
anledning til skader på
konstruktionerne her.
17 Gulvet har mindre skævheder
og ujævnheder, feks. i værelse
mod sydøst.

Policeforbehold:
Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens manglende ventilation i krybekælder samt tilstødende konstruktioner jf ti/standsrapporten pkt. 10, som følge af fugt.

UDBEDRING:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Hvis de anmeldte forhold vurderes dækket.

Etablering af ventilation, så tilstrækkelig ventilering opnås.
Montering af afstivende bjælker på siderne af limtræsbjælkerne, der er under nedbrydning
Opklodsning aflimtræs bjælker hvor punktfundamenterne har sat sig."

Af tilsynsrapport af 31/10 2022 fra klagernes bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"**Indledning:**
Beboeren har efter overtagelse af boligen bemærket at gulvene er meget ujævne og eftergivende, som har givet bekymring for gulvenes beskaffenhed. Herudover mener beboeren ikke at tilstandsrapporten har afdækket manglerne i gulvkonstruktionen.
…
Krybekælder: I tilstandsrapporten fremgår der: 'Krybekælderen er ikke besigtiget på grund af blokeret adgangsveje.'

Indvendig: I tilstandsrapporten fremgår der: 'Gulvet har mindre skævheder og ujævnheder, f.eks. i værelse mod sydøst.'

Flisegulve: I tilstandsrapporten fremgår der: 'Der mangler flisefuge imellem flere gulvfliser i gangen. f.eks. ved dør til køkken.'

Vurdering: Det vurderes ikke at rapporten er retvisende for omfanget af skævhederne i gulvet. Gulvet fremstår skævt i alle tilgængelige rum og er i en del af rummene meget skæve. Det vurderes at manglende fuge mellem gulvfliser skylder sætninger i gulvet.

Gulvkonstruktion
Generelt kontrolleres gulvene ovenfra med vaterpas

Bryggers: Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 30 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker
…
Køkken: Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 20 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker
…
Entre/gang: Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 15 mm på 2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker
…
Værelse 1: Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 15 mm på 1,2 m, skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker
Fugtighed i gulvet er mål til ca. 10 %
…
Værelse 2: Registrering har ikke været mulig i dette rum, da det anvendes som depot
Værelse 3: Gulvet fremstår skævt der er målt skævheder op til 20 mm på 2 m samt 16 mm på 1,2m,
skævheder fremgår af både længe og bredderetning, med buler og lunker
Fugtighed i gulvet er målt til ca. 14 %
…
Stue: Registrering har ikke været mulig i dette rum, da det anvendes som depot
Badeværelse: Registrering ikke foretaget

Krybekælder:
Bjælkelag
Ved gennemgang i krybekælderen fremstår denne meget fugtig, der blev foretaget flere kontroller med fugtmåler som viste påviste meget høje fugtindhold i de bærende bjælker, som også er medtaget af både råd og skimmel.
…
Gulvkonstruktion
Ved kontrol af gulvkonstruktionen fremstod underbeklædningspladerne med fugt plamager og vanddråber, blev der ligeledes registreret for højt fugtindhold i konstruktionstømret.
…
Ventilation

Ventileringen af krybekælderen var meget mangelfuldt da flere af ventilationsristene var blændet af eller udstøbt.
…
Konklusion:
Ventilationen til krybekælderen er utilstrækkelig som bevirker at den opstigende jordfugt ikke bliver ledt væk fra krybekælderen og herfor aflejre sig i bjælkelaget samt gulvkonstruktionen, som med tiden har taget skade heraf. Dette viser sig tydeligt på overgulvet som har store lunker, buler og skævheder, hvorpå det ikke uden yderligere tiltag er muligt at udlægge et korrekt flydende træ- eller flisegulv.

Da bjælkelaget er medtaget af råd og skimmel vil det være min klare anbefaling at få dette udskiftet hurtigst mulig, da det medfører en sundhedsfarlig risiko for beboerne. Såfremt der ikke bliver ændret bjælkelaget, vil der med tiden være risiko for at råd gennemtærer bjælkelaget, som bidrager til yderligere sætningsskader.

Da der ikke er blevet foretaget destruktive indgreb i gulvkonstruktionen kan det ikke udelukkes at der også her vil være forekomster af skimmelsvamp, det bør herfor undersøges nærmere, inden udbedring af bjælkelaget igangsættes.

Udbedringsforslag:
Det anbefales at der tilvejebringes korrekt udluftning af krybekælderen jf. Sbi 224 med mindst en ventilationsåbning for hver 6 meter ydervæg, og hver åbning skal være mindst 150 cm2. Det samlede åbningsareal op ventilationsristene skal min. Være 1/500 del af boliggrundarealet.

Bjælkelaget udskiftes og der kontrolleres om der er råd og skimmel i gulvkonstruktionen. Såfremt det viser sig at gulvkonstruktionen også er medtages af råd og skimmel, anbefales det at de berørte dele udskiftes. Dette kan dog også bevirke at enkelte skillevægge skal fjernes. Det bør overvejes om komplet udskiftning af gulvkonstruktionen vil være det rette valg da reparationer i konstruktionen vil være meget resursekrævende.

Den asfaltimprægneret træfiberplade der er anvendt under gulvkonstruktionen bør udskiftes til en egnet plade, da denne har været udsat for kraftig fugtpåvirkning hvilket den ikke er egnet til, og den egenskaber herved kan være svækket, herudover slutter pladerne ikke tæt sammen som de skal for at kunne have den korrekte virkning."

Af selskabets mail af 18/1 2023 til klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg beklager som tidligere nævnt naturligvis, at sagsbehandlingstiden har betydet, at vi først nu har kunnet vende tilbage med svar på klagen vedrørende manglende ventilation i krybekælderen samt skævhed i ejendommens gulve.

Forsikringen kan tilbyde dækning til forøgelse af ventilationen i krybekælderen, udskiftning af rådskadet limtræ, fastgørelse af partielt nedfalden masonitplade og isolering i krybekælderen samt reparation af nedfaldne opklodsninger mellem limtræ og masonitpladen. Forsikringen kan ikke tilbyde dækning til ændring af gulvkonstruktionen, idet jeg må medgive skadebehandleren, at skævhederne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller i øvrigt ses at gå ud over anmærkningen i tilstandsrapporten.

Nedenfor følger en nærmere uddybning og begrundelse for afgørelsen og de dækninger forsikringen har kunnet tilbyde.

Krybekælder

Ventilation

Der kunne ved besigtigelsen konstateres mørtel rester ved ventilationsriste, ligesom den asfalterede masonitplade ses med nedbøjning foran ventilationsåbninger, der således forhindrer tilstrækkelig ventilation.

Udvendigt kunne der flere steder konstateres beplantning op ad ventilationsriste, som det naturligvis må anbefales at fjern og holde nede foran ventilationsristene, ligeledes for at sikre optimale ventilationsforhold.

Ventilationsristene mod vest er anmærket i tilstandsrapporten, idet de er placeret i terrænhøjde, hvorimod riste mod nord, vest og øst ses at være placeret højere og dermed over terræn, hvorfor der ikke har været grundlag for anmærkning herom.

Vi kan på baggrund af besigtigelsen tilbyde dækning af rimelige udgifter til forøgelse af ventilationen i krybekælderen. Arbejdet vil bestå i bortfjernelse af mørtelrester fra ventilationsriste, samt at opkile masonitpladen for derved at modvirke den nedbøjning der ses foran ventilationsristene.

Limtræsbjælker råd mv.

Etageadskillelsen er understøttet af limtræsbjælker, som har anlæg på søjler af fundablokke. Limtræsbjælkerne fremstår med råd ved ende stød og anlægsfladen til betonfundamenterne.

Konsulenten vurderer udbedringen vil bestå i udskiftning af de rådskadede ender af limtræsbjælkerne (der ses at være tale om udskiftning af de yderste ca. 1600 mm limtræ) hvor der så vil skulle laves ekstra understøtning ved samlingen.

Desuden kunne konsulenten konstatere en revne i limtræsbjælke nr. 2 (i området under stuegulvet), som følge af en knast i træet. Der skal derfor ligeledes laves en forstærkning/laskning af limtræsbjælken i området ved revnen.

Ovennævnte er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, men for så vidt angår rådskaden, afventer jeg husforsikringens tilbagevende omkring deres evt. rådskadedækning.

Masonitplade og isolering stedvis nedfalden

I forbindelse med besigtigelsen kunne der ligeledes konstateres, at masonitpladen og isoleringen er faldet ned partielt i området ved bryggers og køkken. Konsulenten vurderer at det må være sket i forbindelse med udførelse af rørinstallationen i selv samme område i krybekælderen.

Opklodsningen mellem limtræsbjælker og masonitplader ses stedvis at være faldet ud, hvorfor der foreslås udførelse af ny opklodsning de pågældende steder, hvor de gamle ses at være faldet ud gennem tiden.

Der kunne stedvis ses fugtaftegninger på masonitpladen samt forhøjet fugtværdier, derimod kunne der ikke konstateres forhøjet fugt i konstruktionen oppe over, dvs. hverken i bjælkelaget eller krydsfinersplader, der som bekendt er udført som undergulv for gulvtæpperne.

Forsikringen kan derfor tilbyde at dække rimelige udgifter til udbedring af det område, hvor masonitplade og isolering er faldet ned samt opklodsninger i det berørte område. Fugten i masonitpladen vil derimod finde sit naturlige leje, når ventilationsforholdene bliver forbedret med de ovennævnte tiltag. For så vidt angår forskydninger i samlingen af masonitpladerne, der ligeledes ses omtalt i klagen, udgør dette ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skimmel
Der stilles ligeledes krav i klagen om, at forsikringen skal undersøge, hvorvidt der er en skimmelsituation i krybekælderen.

For så vidt angår spørgsmålet om skimmel, ses dette ikke at være undersøgt, men omvendt til det (som det også er dig bekendt) ikke være noget usædvanligt i, at der kan findes skimmel i krybekælderen.

Skimmelsanering kan komme på tale i de tilfælde, hvor der dokumenterbart på overtagelsestidspunktet er skimmel i et omfang, at det medfører en sådan negativ påvirkning af indeklimaet i beboelsen, at det går ud over, hvad man må forvente af en tilsvarende ca. 48 år gammel ejendom.

Jeg bemærker i den forbindelse, at kunden har påbegyndt en renovering af ejendommens bolig. Desuden vil eksponeringen af skimmelsvampevækst i en bygning i høj grad afhænge af, hvor væksten forekommer i bygningen. Risikoen for at blive udsat for skimmelsvampe i en krybekælder er svag, idet der er tale om en lukket konstruktion adskilt fra beboelsesrummene.

Ejerskifteforsikringen finder således ikke grundlag for at foretage undersøgelse af skimmelforekomst i krybekælderen.

Skævheder i gulve
Ejendommens gulve er eftergivende og med mindre skævheder, hvilket også er anmærket af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten.

Det fremgår af klagen at der ses højdeforskelle på gulvene op til 1,8 cm. Det finder vi dog ikke er usædvanligt eller i øvrigt en omstændighed, der medfører en nævneværdig nedsættelse af gulvenes brugbarhedsværdi. Herudover kan vi forstå, at kunden har fået foretaget målinger af skævhederne, som ses at være udført med et vaterpas."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 21/12 2022 fremgår bl.a.:

"**Genbesigtigelse D. 13-12-2022**
Årsagen til opfugtningen af limtræsbjælkerne i krybekælderen er opstigende grundfugt kombineret med manglende ventilation, der er manglende afstand imellem sokkel og enderne af bjælkerne, og ikke fuldt dækkende mur pap på bjælkernes vederlag, derfor er der risiko for at der kan trække opstigende grundfugt ind i bjælkerne.
Der er 4 ventilationsriste i hver gavl, de yderste riste i begge sider er tilmuret, de andre 2 er ca. halvt tildækket, på facaderne er der 2 riste i hver side hvor den ene mod nordøst er tilmuret, de andre 3 er delvis åbne, luftfugtigheden er forhøjet i krybekælderen, der er altid forhøjet luftfugtighed i en krybekælder, i dette tilfælde er luftfugtigheden højere end normalt i en krybekælder.

Der er monteret et kloakrør i gavlen mod øst, som ekstra udluftning, der er risiko for at nedbør kan ramme i røret og løbe ind i krybekælderen.

Fugtmålingerne foretaget med indstiksmåleren, i limtræsbjælkerne under besigtigelsen, viser at målingen er højere jo længere den er taget mod enden af bjælken, det er også det nedbrud-det/råd i træet viser.

Derfor vurderes det at det er den opstigende grundfugt, der er årsagen til opfugtningen af lim-træsbjælkerne.

Der er samtidigt jordlag af moræneler under huset, terrænfald fra vejen mod vest og terræn fald under huset, derfor er der risiko for at overfladevand kan trænge ind under huset og være med til at opfugte krybekælderen, sandet i krybekælderen er også mest fugtigt mod øst=det laveste punkt i krybekælderen.

Der bliver under besigtigelsen fundet en revne i den midterste limtræsbjælke under stuen, dette er opstået på grund af en knast, i den nederste stav af limtræsbjælken og en overbelastning af bjælken på et tidspunkt, bjælken har holdt indtil nu, men burde forstærkes.

Limtræsbjælken mod nordvest under bryggerset, vederlaget/understøtningen er undergravet af dyr, og understøtningen har sat sig, derfor er gulvet i bryggerset eftergivende.

Murpappen over soklen er overpudset hele vejen rundt, op imod træfiberpladen, der er ikke tegn på opfugtning af træfiberpladen, træfiberpladen er overfladebehandlet.

Træfiberpladerne under bjælkelaget, er delvist nedfaldet under køkken og bryggers, det vurderes ikke at det er opfugtningen af krybekælderen der er årsagen, men en reparation/montering af rør på et tidspunkt.

Huset er fra 1975, det er en sædvanlig byggemetode, bortset fra de manglende frigjorte ventilati-onsriste.

Der er følgeskader på limtræsbjælkerne på de ca. yderste 5-600 mm i enderne, på alle tre lim-træsbjælker i begge ender.

Forsikringstager har monteret nogle plastikkiler, imellem limtræsbjælkerne og bjælkelaget under værelsesgulvene mod øst, gulvene er nævnt i TR side 14, punkt 17, dette har givet gulvene stabili-tet i værelserne, der mangler enkelte steder opklodsninger imellem limtræsbjælker og bjælkelag, de vurderes bortkommet igennem årene, på grund af dårlig fastgørelse.

Ved en eventuel dækning. Ventilationsristene frigøres.	10-15.000 kr.
Overpudsningen af mur pappen fjernes.	7-12.000 kr.

Limtræsbjælkerne udskiftes i enderne ca. 1600 mm, eller fra enden og til første understøtning, ved udskiftning på de 1600 mm, laves der en ekstra understøtning under samlingen, et stykke bjælke på 1600 mm kan komme igennem lemmen i gulvet. 55-60.000 kr.

Isolering og træfiberpladerne monteres under køkken og bryggers. 30-35.000 kr.

Revnen i limtræsbjælken under stuen repareres hæves og forstærkes med et stykke spærtræ på begge sider, samtidigt laves der en ekstra understøtning. 6-8.000 kr.

Opklodsninger imellem limtræsbjælker og bjælkelag. 3-5.000 kr. Priserne er inkl. Moms, der skal indhentes tilbud.

Det ville være en god ide at grave noget dræn ned foran gavlen mod vest, der kan lede overfladevandet væk fra huset."

Af rapport af 21/3 2023 fra klagernes byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"**Fugt- og byggeteknisk gennemgang**
Indledning
[Klagernes byggesagkyndige] har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende …

Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig …

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer …

Vejret på datoen for besigtigelsen er tørt + 5˚
…
Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge krybekælder for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer … oplyst, at han har overtaget huset i juni 2022, og er påbegyndt renovering og derved opdaget at der er fugt i krybekælder, bjælkelag er opfugtede og med begyndende skimmel, samt at gulvene giver sig og er ujævne.

Original tegning
Det ses på tegning at søjler der bære gulvet ikke er støbt ned i samme nivau som sokkel.
…
Relevante dokumenter
Der refereres til den tegnende ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport.
Police nr.: Dansk Boligforsikring
Tilstandsrapport, Lb. nr.: …

Ejendommen er i følge BBR opført 1975

Relativ fugtighed
Den relative fugtighed i boliger bør være imellem 40-60%

der er idag målt 64% i stuen
…
Målinger/kælder
der ses blank vand i bund af krybekælder, og meget fugtige sokkel vægge.

48. 103656

...

Sokkel
Der er meget fugt i sokkel, hvilket indikere at der er et vandtryk på sokkel på udv. Side.
…
Krybekælder
Bjælkeender under gulv er under nedbrydning og meget opfugtede.
…
Bjælker
Der måles forhøjet fugt i bjælkelag i krybekælder
…
Fugt i krybekælder
Den relative fugtighed kælder er meget høj
…
Udluftning
Det ses i bund af krybekælder at der er indmuret en form for udluftning/skorsten, denne er ikke fra det oprindeligebyggeri, tidligere ejer må således have haft problemer med fugt, og fået ind murrert en extraaftræks kanal.
…
Udluftning
Den indmurede skorten ses udv. Ved gavl.
…
Udluftninger
Der er udluftninger i gavl imod vest.
…
Manglende udluftning
Tidligere ejer har afblændet een udluftning imod nord, der er bygget trappesten henover udluftning.
…
Udluftning
Der er udluftninger i gavl imod øst.
…
Udluftning
Der er afblændet een udluftning imod syd pga. havestue.
…
Ejers foto
Der ses nedbrydning af gulv og bjælkelag under bryggers
…
Ejers foto
Det ses på foto at tidligere ejer har forsøgt at understøtte gulvet i mellemgang, med lodret lægte.
…
Fugtmålinger
TROTEC 3000
Fugtmålinger er bl.a. foretaget som GANN
målinger med målerapparatet Trotec 3000.
Målinger læses med tællertal/digts og tolkes
således uagtet om der måles på mur, beton
eller lignende.

Målinger af fugtniveau:
0 - 50 = tørt
50 - 80 = normalt fugtniveau
80 - 90 = lettere opfugtet
90 - 110 - fugtigt
110 - 120 = forhøjet fugtniveau
120 - 140 = væsentligt forhøjet fugtniveau
> 150 = vådt
…
Målinger af træværk, indvendig:
Måling af træfugt måles indstiksmålere,
bestående af to nåle, hvor man måler modstanden
imellem de to nåle.
Målinger læses således:
8 – 12 % = normalt fugtniveau
12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau
16 – 20 % = forhøjet fugtniveau
20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau
> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

Vurderinger
Det vurderers at der i årevis har været fugt i krybekælder, det ses på den nedbrydning der er i bjælker og gulve.

Der er overalt i huset tydelige tegn på et dårligt gulv under nedbrydning, da gulvet overalt gynger og er sunket.

Da sokkel imod nord er meget opfugtet er det sandsynligt at der er et stort vandtryk ind imod sokkel fra vest og nord.

Tidligere ejer har værert bevist om fugt i krybekælder da der er lavet tiltag for at udlufte denne, og der er opsat lodrette tætter under gulve.

Konklusion
Der skal hurtigts muligt opsættes affugtning i krybekælder for at begrænse skaden.

Bjælker og andet træværk med råd skal udskiftes.

Da beton søjler er sunket i forhold til sokkel skal der laves ny opklodsning, således at gulvene bliver vandrette.

Vådt isolering skal fjernes.

Isolering og asfalt belagt træfiberprodukter plader der er sunket ned, skal presses op på plads under gulvet

Alt træværk der har sort sværtning/skimmel skal afvaskes med Protox Hysan

Der skal laves udluftninger i sokkel hvor disse er fjernet

Der bør laves et omfangs dræn omkring huset, således at der ikke forsat kommer vand ind i krybekælder."

Af fugtrapport af 24/3 2023 fra [skadeservicefirma] indhentet af husforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"Omfangsvurdering foretaget:
24/03-2023

[Skadeservicefirma] tilkaldt for at:
[Skadeservicefirma] tilkaldt for at fastlægge skadesrelateret omfang.

Skadesårsag:
Grundfugt og ikke tilstrækkeligt udluftning i krybekælder.

Regres/skadevolder:
Der er ikke mulighed for regres.

Beskrivelse af ejendommen
…
Ejendommen er opført i 1975.

Konstruktionernes opbygning:
Krybekælder:
Loft: Set nedefra: Celotexplader, isolering, gulvplader.
Vægge: Fundablokke.
Gulv: Set oppe fra: Sand, fugtspærre, jord.

Synlige skader:
Celotexplader og isolering er faldet ned fra loftet i krybekælderen under bryggers, om dette er skadesrelateret er uvist.
Derudover er der begyndende råd i limtræsbjælker enkelte steder ved ydermure.

Synlig vækst:
Der er synlig vækst på celotexplader og bjælker flere steder i krybekælderen.

Tidligere skader:
Der er ikke oplyst om tidligere skader.

Antal m2 vægge beskadiget:
0 m2

Antal m2 loft beskadiget:
6 m2

Antal m2 gulv beskadiget:
0 m2

Bemærkninger:
Her er tale om en krybekælder, som er meget fugtig. Flere steder på væggene er der mørke skjolder, hvor vandet ude fra trænger ind.

Skitse med mål og målepunkter
…
Skaderelateret område er markeret med blå

Måleresultater:
Krybekælder:
Celotexplader:
25,1%-32,4% Delmhorst.

Limtræsbjælker:
19,4%-45,6% Delmhorst.

Isolering:
A= 68,5% Rf.

Anbefalet tiltag:
Ved demontering af bygningsdele skal følgende procedure udføres:
Grundig afdækning af arbejdsområde - opsætning af luftrenser/undertryksventilator – affald bortskaffes indpakket – grundig rengøring af arbejdsområde.

Krybekælder:

- Skimmelsanering af celotexplader, samt limtræsbjælker.
- Affugtning af krybekælder.
- Der bør tømrer på til undersøgelse af råd i bjælker. (Om bæreevne er forringet).

Til udtørringen bruges følgende metode:
Åben konstruktions affugtning.

Tidsestimat/forløb på udtørring:
[Skadeservicefirma] skønner på nuværende tidspunkt at affugtningsperioden vil være 6-8 uger.

Første kontrolmåling:
Første kontrolmåling foretages ca. 14 dage efter etablering.

Håndværker(e) til reetablering:
Tømrer."

Af tilbud af 4/2 2025 fremlagt af klagerne fremgår bl.a.:

"**Vedr. Sokkel riste**

Afdækning
Tilbud
Demontering af ca. 30 cm af trappens belægning
Demontering af 14 stk. ud luftningsriste ved sokkelen
Udvidelser af huller til ny riste
Montering af 14 stk. ny galvaniseret rist
Puds reparation af sokkel omkring ny monteret riste
Bortskaffelse af eget affald
Pris på overstående inkl. Materialer. 19.400 kr. ex. Moms

Skulle der være spørgsmål til fremsendte tilbud, er i velkomne til at kontakte mig."

Af notat af 8/9 2025 fra [husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør] fremlagt af klagerne fremgår bl.a.:

"**1. Besigtigelse**
Den 5. september 2025 blev der foretaget besigtigelse af bygningsskade. Ud over undertegnede var [den ene af klagerne] til stede ved besigtigelsen.

2. Konstruktiv opbygning
Huset er opført i 1975.
Der er randfudamenter under ydervægge med bredde på 60 cm
Ovenpå randfundamenterne er der 3 række Fundablokke som er udstøbt og pudset på udvendig side.
Gulvet er opbygget på 3 rækker punktfundamenter med 5 stk i hver række.
Afstand mellem rækkerne er 1, 78 m og afstanden mellem punktfundamenterne i rækkerne er 3,6 m.
Ovenpå de 3 punktfundamentrækker er oplagt 90x200 mm limtræsbjælke.
Ovenpå disse er der på tværs af huset lagt 50x100 mm strøer pr 0,4 m. Ud over at strøerne er understøttet af limtræsbjælkerne er disse lagt på langsgående randfundamenter. Over strøerne er udlagt 19 mm plader.
Punktfundamenterne er udført af 3 stk 0,5 m fundablokke og er delvist udstøbt med beton

3. Registrering
Randfundamenterne fremstår intakte og uden sætningsrevner.
Punktfundamenterne står ikke lodret og har sat sig i en sådan grad at der nogle steder ikke er berøring mellem limtræsbjælke og punktfundament.
Nogle af punktfundamenterne står ovenpå jord/sand
Gulve er langs begge langsider vandret og i samme niveau.
Gulve falder ind mod midten af bygningen
Gulve er lettere eftergivende og knager let når der bliver gået på det.
Der er konstateret råd i den ene limtræsbjælke ved gavl mod øst.
Der er på siden af bjælkerne mørke felter som ligner skimmelangreb .
Der har stået vand i en del af krybekælder hvilket ses i nordøstlige hjørne
Nuværende ejer har etableret ventilator for udsugning af fugt fra krybekælder hvorfor det på tidspunktet for besigtigelsen ikke virkede specielt fugtigt

4. Årsagssammenhæng
Punktfundamenternes bæreevne har ikke været tilstrækkelig hvilket kan skyldes, at de ikke står på bæredygtigt underlag. Måske har man i forbindelse med byggeriet ikke fjernet muldlaget men blot lagt et tyndt sandlag over. Jordens bæreevne er yderligere blevet reduceret når den har været vandfyldt. Dette forhold er årsagen til gulvenes skævheder.

Konstateret råd og skimmel på limtræsbjælker er ikke årsagen til gulvsætningerne men er forårsaget af utilstrækkelig ventilation mellem bjælkerne
(Delvist tillukkede ventilationsriste i fundamenter i gavle)

5. Udkast til udbedring
Demontering af skillevægge
Fjernelse af gulve incl gulvkonstruktion
Fjernelse af punktfundamenter
Undersøgelse af jordbund
Fjernelse af ikke bæredygtig jord
Etablering af 2 stk langsgående dræn som føres gennem/under gavlfundament i østside
Opfyldning med velkomprimeret sandfyld i nødvendigt omfang
Udlægning af300 mm polystyren kl 38
Udstøbning af 100 mm betonplade med 6/150 mm rionet.
30 mm polystyren som kantisolering mod fundamenter.
Montering af skillevægge"

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 erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.6.2
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Ankenævnet *for* Forsikring

55. 103656

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1975 – den 29/5 2022. Klagerne anmeldte den 12/6 2022, at "gulvene giver sig, og er skæve flere steder", og at "vi har efterfølgende haft fagmand på, som kunne konstatere, for høj fugtig hed i krybekælderen, og svamp og råd i bjælkerne der nede, samt sætningsskader på fundament". Selskabet har i mail af 18/1 2024 anerkendt dækning af rimelige udgifter til forøgelse af ventilationen i krybekælderen, der vil bestå i bortfjernelse af mørtelrester fra ventilationsriste, samt at opkile masonitpladen for derved at modvirke den nedbøjning, der ses foran ventilationsristene, udskiftning af de rådskadede ender af limtræsbjælkerne samt en forstærkning/laskning af limtræsbjælke 2, der har en revne. Der har samtidigt med denne sag verseret en parallel sag om rådskadedækning mod klagerens husforsikringsselskab. Klagers repræsentant har i mail af 29/1 2026 oplyst, at denne sag er forligt mod, at husforsikringsselskabet har tilbudt en erstatning på 550.000 kr.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække klagernes udgifter til klagernes repræsentant med 5.500 kr.

Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at klagen for nævnet omhandler udbedringsomkostningerne vedr. ventilationen i krybekælderen, selvrisikobeløbet hos husforsikringsselskabet i forbindelse med rådskaden, sætningsskade/skæve gulve, manglende klagevejledning og udgift til sagkyndig bistand.

Ventilationen i krybekælderen

Klagerne ønsker, at selskabet dækker forholdet med 43.312,50 kr. som en kontanterstatning mod dokumentation for, at skaden udbedres. Klagerne har anført, at beløbet er baseret på antallet af ventilationsriste – 14 styk – og en enhedspris pr. rist, der kræver frilægning eller genetablering af tilstrækkeligt ventilationsareal. Klagerne har anført, at selskabets henvisning til eget indhentede tilbud alene vedrører en begrænset del af arbejdet og kan ikke lægges til grund for opgørelsen af den samlede udbedring. Klagerne har gjort opmærksom på, at uenigheden ikke angår, om der foreligger utilstrækkelig ventilation, da dette er anerkendt af selskabet, men alene størrelsen af den nødvendige udbedringsomkostning. Klagerne har anført, at

det er et krav, at selskabet dokumenterer, at kravet til en tilstrækkelig ventilering af krybekælderen er opfyldt.

Selskabet har anført, at selskabet har dækket forøgelse af ventilationen i krybekælderen, hvilket vil beløbe sig i 10-15.000 kr. Selskabet har afvist at dække yderligere, da klagerne ikke har dokumenteret, at den tilbudte dækning er utilstrækkelig. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ved sin besigtigelse kunne konstatere mørtelrester ved ventilationsriste, ligesom den asfalterede masonitplade sås med nedbøjning foran ventilationsåbninger. Udvendigt kunne der flere steder konstateres beplantning op ad ventilationsristene. Selskabet har oplyst, at selskabets besigtigelseskonsulent har estimeret at arbejdet med forøgelse af ventilationen vil koste 10-15.000 kr. inkl. moms. Selskabet har henvist til, at det fremgår af det fremlagte tilbud, at forholdet med udbedring af ventilationsristene udgør 3.093,75 kr. Selskabet har anført, at selskabet ikke er bekendt med, hvor klagerne udleder, at rengøring/frilægning af ventilationsriste skulle beløbe sig til 43.312,50 kr. Selskabet har henvist til, at det indhentede tilbud – bilag H – lyder på samlet 54.565 inkl. moms, hvoraf forholdet med udbedring af ventilationsristene udgør 3.093,75 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække forholdet med 43.312,50 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt at dække forøgelse af ventilationen i krybekælderen i form af bortfjernelse af mørtelrester fra ventilationsriste samt at opkile masonitpladen.

<u>Sætningsskade/skæve gulve</u>

Klagerne har anført, at tilstandsrapporten ikke er retvisende for omfanget af skævhederne i gulvet. Gulvet fremstår skævt i alle tilgængelige rum og er i en del af rummene meget skæve. Klagerne har anført, at alle skæve gulve er undervurderet i tilstandsrapporten og har en direkte

relation til skadeårsagen i krybekælderen – altså manglende ventilation og opståede rådskader. Gulvenes skævheder er reelt en decideret sætningsskade og ikke blot mindre alvorlige skævheder, som ellers oplyst i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør har dokumenteret, at punktfundamenterne ikke står lodret og har sat sig i en sådan grad, at der flere steder ikke er kontakt mellem punktfundament og de bærende limtræsbjælker. Klagerne har anført, at dette har forårsaget de betydelige skævheder i gulvet. Klagerne har henvist til, at klagernes bygningskonstruktør har målt skævheder op til 30 mm på 1,2 meter i flere gulvfelter og konstateret, at skævhederne fremgår i både længde- og bredderetning, hvilket er karakteristisk for en bærekonstruktionssvigt. Skadeservicefirmaet dokumenterer samtidig begyndende råd og synlig skimmelvækst i limtræsbjælkerne flere steder ved ydervæggene samt meget forhøjede fugtniveauer i de bærende konstruktioner. Klagerne har anført, at årsagssammenhængen er entydig – utilstrækkelig ventilation i krybekælderen giver vedvarende opfugtning, opfugtningen har forårsaget råd- og skimmelskade i bjælkelaget, råd og opfugtning har svækket bæreevnen, punktfundamenterne har mistet understøtning og har sat sig, og resultatet er et konstruktivt funktionssvigt i gulvkonstruktionen. Klagerne har anført, at rådskaden ikke kan udbedres, uden at gulvkonstruktionens korrekte understøtning samtidig genetableres, da bjælkerne ellers igen vil blive opfugtede og skadesudviklingen fortsætte. Udbedring af sætningsskaden er derfor en nødvendig følgeudgift ved udbedring af den dækkede rådskade. Klagerne har anført, at konklusionen er, at gulvkonstruktionen har mistet sin bærende funktion, at skaden har udviklet sig og vil fortsætte uden udbedring, at sætningsskaden er direkte teknisk og kausalt forbundet med rådskaden, og at sætningsskaden er omfattet af dækningen efter ejerskifteforsikringen. Klagerne har anført, at det konkrete tilbud fra tømrermesteren blandt andet omfatter korrekt genetablering af punktfundamenter og nødvendig forbedring af ventilationen som en integreret del af udbedringen af rådskaden. Ingen af disse poster kan udskilles eller udelades uden risiko for fortsat skadeudvikling – og dermed øgede erstatningsomkostninger for selskabet. Klagerne har oplyst, at der alene er indhentet særskilte tilbud på disse ydelser af hensyn til forsikringsselskabernes interne fordeling, så det klart fremgår, hvilke dele der hører under DBF henholdsvis husforsikringsselskabet. Da rådskaderne forringer bjælkernes bæreevne og afviger understøtning, er det en samlet konstruktiv skade. Råd kan ikke udbedres uden samtidig genetablering af korrekt understøtning. Klagerne har anført, at sæt-

ningsskaden derfor er en nødvendig følgeudgift ved udbedring af de dækkede rådskader. Klagerne har oplyst, at der er indhentet konkret tilbud på korrekt genetablering af punktfundamenter på 37.187,50 kr. inkl. moms.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret eller forvist forhold ved gulvene, herunder skævheder, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdene stemmer overens med tilstandsrapportens beskrivelse, hvor det fremgår, som en generel anmærkning, at: "gulvet har mindre skævheder og ujævnheder f.eks. i værelse mod sydøst." Selskabet har anført, at klagerne på besigtigelsestidspunktet havde igangsat renovering af husets rum. Indbyggede skabe var fjernet, tapet og tæpper huset rundt var ved at blive fjernet. Selskabet har oplyst, at da klagerne har anmeldt skævheder, så har selskabets besigtigelseskonsulent foretaget ret omfattende laserudmåling af gulvene huset rundt. Selskabet har henvist til fotografierne i bilag E. I notatet er angivet de enkelte rums størrelse og højdeforskellen, det vil sige forskellen mellem det højeste og laveste punkt set over hele gulvfladen. Der, hvor der kan konstateres det største udsving i målingerne, er i entreen – højdeforskel på3 cm – hvor der ved hoveddøren er et udsving på 1,8 cm, som dog kan forklares med oplagring af byggematerialer. Der er stablet 26 pakker nyt gulv, som naturligt tyngder en hel del med sin vægt lokalt i det område. Til sammenligning er den største skævhed, der har kunnet konstateres ved målingerne, ligeledes i selv samme entre et enkelt sted med 0,8 cm over en meter, mens der i resten af entreen er tale om mindre ujævnheder på mellem 0,3 - 0,4 cm pr. meter. Selskabet har anført, at gulvkonstruktionen er tidstypisk, og der intet usædvanligt er i, at gulvene er eftergivende og med mindre skævheder. Årsagen til skævhederne i gulvet er beskrevet i besigtigelsesnotatet – bilag B. Strøgulvet ligger af ude på randfundamentet og understøttes i spændet af limtræsbjælkerne opklodset på punktfundament af fundablokke. Limtræsbjælkerne har sat sig en smule, da opklodsningerne med tiden (51 år) stedvis er faldet ud, det er derfor der stedvis er beskrevet luftrum mellem limtræet og strøgulvet. Selskabet har anført, at gulvet således ikke har sat sig med limtræet, da gulvstrøerne bærer af ude på randfundamentet, men det har medført mindre skævhed/eftergivenhed. Selskabet har oplyst, at selskabet allerede har meddækket ilægning af opklodsninger inden sagen kom i Ankenævnet, selvom der ikke er noget usædvanligt i, at de med tiden falder ud og skal eftergås. Selskabet har henvist til, at det ligeledes fremgår af besig-

tigelsesnotatet – bilag F –at klager partielt har monteret plastkiler, og at det har haft positiv effekt på gulvets eftergivenhed. Selskabet har anført, at notatet fra husforsikringsselskabets rådgivende ingeniør – bilag 11 – blot bekræfter ovenstående omkring konstruktionsopbygningen og årsagen til skævhederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende sætningsskade, eller at skævheden af gulvene udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 17, at "gulvet har mindre skævheder og ujævnheder, f.eks. i værelse mod sydøst".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 18/7 2022, at selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget udmåling med laser, og at de fremlagte målinger efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør, at gulvene er skæve i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og har en karakter, der gør, at forholdet i tilstandsrapporten kan anses for klart forkert beskrevet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Nævnet bemærker, hvad angår den måling, som klagernes bygningskonstruktør har foretaget i entreen, at det fremgår af sagen, at der er opmagasineret 26 pakker gulvbelægning, der ligger midt på gulvfladen.

<u>Udgift til selvrisikoen på husforsikringen</u>

Efter en gennemgang af sagen, hvor der ikke foreligger oplysninger om, hvorvidt klagerne har betalt selvrisiko til husforsikringsselskabet, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgift til selvrisiko hos husforsikringsselskabet, men nævnet bemærker, at klagerne, når der foreligger dobbeltforsikring, ikke skal betale selvrisiko, når summen af selskabernes hæftelser som eneforsikrere overstiger skadeudgiften. Nævnet henviser til sag 101142 og 68228.

Ankenævnet *for* Forsikring

60. 103656

61. 103656

Manglende klagevejledning

Klagerne har anført, at selskabet gentagne gange har undladt at give korrekt klagevejledning ved afslag og delafslag (8.11.2022, 18.1.2023, 28.9.2023, 20.12.2024). Dette er i strid med Forbrugerklageloven § 4, stk. 2 og med god forsikringsskik. Klagerne har anført, at selskabet fuldt ud er klar over reglerne, men har tilsidesat dem i denne sag.

Selskabet har anført, at klagernes bemærkninger omkring, at der burde være faldet klagevejledning af flere omgange, er helt uforståelig for selskabet, når man tager korrespondancen og forløbet i betragtning. Selskabet har anført, at selskabet – som det fremgår af korrespondancen – har afventet klagernes fremsendelse af tilbud i overensstemmelse med dækningstilsagnet, sådan at sagen kunne færdigbehandles. Selskabet har anført, at det på den baggrund ikke giver mening, at selskabet skulle sende sagen videre til ankenævnet inden da. Selskabet har påpeget, at klagernes repræsentant selv nævner – både i følgemailen til klagen af 24. november 2022 og ved tilbagemeldingen den 2. august 2023, at klagerne overvejer at indbringe sagen for ankenævnet. Selskabet har anført, at det på den baggrund må udledes, at klagernes repræsentant udmærket har været klar over, hvilke klagemuligheder der er.

Nævnet bemærker, at det fremgår af § 4 i forbrugerklageloven, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren".

Af lovens § 16, stk. 2, nr. 1 fremgår det, at et "godkendt privat tvistløsningsorgan kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende". Det fremgår af § 5, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1558 af 6/12 2024 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager, at "Virksomheden skal vejlede deres kunder om adgangen til at klage til virksomhedens klageansvarlige, når omstændighederne tilsiger dette".

Nævnet har bl.a. i sag 94783 udtalt, at selskabet først har en egentlig pligt til at orientere om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, når klagerne har henvendt sig til selskabet og har

meddelt, at klagerne er utilfreds med selskabets afgørelse, og når selskabet svarer på denne henvendelse.

Af den fremlagte korrespondance mellem klagerne og selskabet fremgår det, at selskabet traf afgørelse om blandt andet råd og svamp i etageadskillelse til krybekælder i mail af 26/7 2022, som klagerne klagede over i brev af 24/11 2022, hvorefter selskabet i mail af 18/1 2023 anerkendte nogle forhold og fastholdt afvisningen af andre forhold. Herefter henvendte klagerne sig igen i mail af 2/8 2023, hvorefter selskabet i mail af 28/9 2023 tilbød at dække klagernes udgift på 5.500,00 kr. til klagernes repræsentant, men herudover fastholdt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at selskabet tidligere end i mail af 18/1 2023 burde have givet oplysning om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, hvor selskabet fastholdt sin afgørelse af, at blandt andet skævheder i gulvene ikke var dækningsberettigende.

Nævnet bemærker imidlertid, at klagerens repræsentant i brev af 24/11 2022 til selskabet selv har henvist til klageadgangen, hvor klagerens repræsentant bl.a. anførte, "Klager beder om at høre fra jer senest ved udgangen af mandag den 5. december 2022, idet det burde være rigelig tid til en revurdering af en allerede besigtiget skade med en for klager at se klart forkert afgørelse. Efter 5. december 2022 må I forvente at klagen føres videre hos Ankenævnet for Forsikring, hvis I fastholder afgørelsen eller kun anerkender ubetydeligheder eller eventuelt ikke får svaret klager. Denne information for, at det ikke kommer som en overraskelse for jer i så fald."

Da klagerens repræsentant i brevet 24/11 2022 selv har henvist til klageadgangen til nævnet finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet ikke efterfølgende rådgav klagerens repræsentant om klageadgangen.

63. 103656

Sagkyndig bistand

Klagerne ønsker, at selskabet dækker klagernes udgift til sagkyndig bistand 4250 kr. til [klagernes byggesagkyndige] og med 3000 kr. fra [firma med speciale i kælderfugt] for deres rapport og at refusionen af udgifterne forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har anført, at selvom selskabet har anerkendt at erstatte udbedring af ventilationen, så har selskabet ikke anerkendt at refundere klagernes udgift til bygge- og forsikringsteknisk bistand. Klagerne har anført, at selskabet allerede ved mail af 18/1 2023 har tilkendegivet at eventuelle rimelige udgifter til bistand og rådgivning kunne indgå i opgørelsen af sagen, da selskabet anmodede om at modtage oplysninger om sådanne udgifter. Klagerne har anført, at når selskabet nu afviser at erstatte disse udgifter uden nærmere begrundelse, er dette ikke i overensstemmelse med den tidligere tilkendegivelse fra selskabet.

Selskabet har herudover afvist at dække klagerens krav vedrørende sagkyndig bistand. Selskabet har anført, at rapporten fra [klagernes byggesagkyndige] er indhentet den 21/3 2023, som ligger efter selskabets afgørelse om delvise dækning af 18/1 2023, og der har ikke siden været grundlag for ændring af dækningen. Selskabet har oplyst, at selskabet hverken ses at have korresponderet eller modtaget noget fra firmaet [firma med speciale i kælderfugt], hvorfor DBF ikke har grundlag for at forholde sig til klagernes eventuelle udgift til det pågældende firma.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at dække klagernes omhandlede udgifter til sagkyndig bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke i sagen ses notat, rapport eller lignede fra [firma med speciale i kælderfugt], og at rapporten af 21/3 2023 fra klagernes byggesagkyndige er indhentet efter selskabet i mail af 18/1 2023 anerkendte dækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at der efter nævnets vurdering ikke ses at være givet dækningstilsagn til sagkyndig bistand i mail af 18/1 2023 til klagernes repræsentant, hvor det bl.a. anføres, at "vores fælles kunde har formentlig tillige afholdt nogle udgifter til bistand/rådgivning i

sagen, som jeg ligeledes gerne modtager oplysning om, således at sådanne rimelige udgifter ligeledes kan medtaget i opgørelsen af sagen".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagernes krav.



Henrik Twilhøj