

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 103670:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 25/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Beskadigelse af vægkonstruktion/klimaskærm (Bilag 7 Dansk Boligforsikring, pkt 1-3)
(Se byggesagkyndiges beskrivelse af skade Bilag 5 SAGK ERKL 25 06 2024)

Skade: Forsatsvægge mangler 15-17 cm understøtning for at nå ned til fast underlag

1. Efter renovering i 2018 mangler forsatsvæggene 15-17 cm for at nå ned til fast underlag i 4 ud af 6 rum i stueetagen. Væggene giver efter, når de trykkes på forneden. Hvis vi hænger noget op på væggene, vil de yderligere blive trykket ind.

2. Klimaskærmen er brudt

I forbindelse med renoveringen i 2018 blev klimaskærmen beskadiget, da hulrummet under forsatsvæggene ikke er isoleret. Fugtspærren er ikke ført op til dampspærren på forsatsvæggene. Gulvvarmesystemets fremløb eller returrør ligger under forsatsvæggen og delvis uden for forsatsvæggen ud mod ydermur uden isolering (opfylder ikke krav i DS 469/DS 452). Gulvarmerørernes placering vanskeliggør reparation af de ikkeunderstøttede vægge. Den brudte klimaskærm giver risiko for dannelse af fugt og skimmel.

3. Vi kan ikke holde komforttemperatur i kolde vinterperioder

Grundet de ikke-understøttede vægge og den brudte klimaskærm kan vi ikke holde en komforttemperatur i vinterperioder med frostgrader (se Bilag 28 TEMP MAALING 2 24 02 2025).

Skade påført under renovering i 2018

Ved udskiftning af gulvkonstruktionen i de 4 ud af 6 rum i stueetagen foretaget i 2018, har sælger fjernet understøtningen af forsatsvæggene. Sælger har overfor Dansk Boligforsikring ... bekræftet dette forhold, da han blev adspurgt af ... om dette (se korrespondance Bilag 16 KORR KLAGESVAR 12 12 2024). Bevis for dækningsberettigede forhold De omtalte rum i stueetagen blev renoveret i 1992 med forsatsvægge, som stod på fast underlag indtil renoveringen i 2018. Vi har 2 rum i stueetagen, som stadig står som renoveret i 1992, og her står forsatsvæggene stadig på fast underlag. Skaden er påført rummene i 2018, hvor der var behov for at sænke gulvene ved indførelse af gulvvarme. Da blev de bærende bjælker og trægulvene, som forsatsvæggene stod på, fjernet i forbindelse med beton og gulvvarmelægning (Illustreret i Bilag 32 VID PROBLEMSKITSE 17 02 2025 og det samlede videomateriale Bilag 30-33 samt FOTO 34-35). Understøtningen af væggene i de 4 rum blev ikke genskabt med det resultat, at forsatsvæggene ikke er fastgjort til fast underlag. Væggene giver sig ved et let tryk forneden på væggen. Der er 15-17 cm fra bund af forsatsvægge ned til fast underlag (se Bilag 34 FOTO 15-17 cm 17 02 2025 byggesagkyndiges beskrivelse af skade Bilag 5 SAGK ERKL 25 06 2024).

Afslag på dækning fra Dansk Boligforsikring af 22/6 2024

I afslag fra Dansk Boligforsikring (DB) af 22/6-2024 (se Bilag 7 KORR AFSL 22 06 2024) skriver DB som baggrund for afslag: 'Der foreligger ikke oplysninger, som indikerer, at I ikke kan fastholde tilstrækkelig temperatur i boligen, hvorfor den mindre isoleringsmængde mellem betongulvet og forsatsvæggen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringsens forstand, da brugbarheden ikke vurderes at være nævneværdigt nedsat'.

Vi kan dokumentere (se Bilag 28 TEMP MAALING 2 24 02 2025), at vi ikke kan fastholde tilstrækkelig temperatur i boligen, når der er frostgrader udenfor. Med udendørstemperaturer på 0-4 grader kommer vi aldrig over 20,5 i vores stue med maksimal udnyttelse af gulvvarme, og stue-temperaturen daler gradvis fra de 20,5 med udendørstemperaturer under 0. Ved blæsevejr forstærkes problemet. Ifølge svar fra ejendomsmægler og sælger før køb, (se Bilag 29 KORR m Mægler foer Koeb ang Vaegge 29 08 2023) viste sælger og ejendomsmæglers svar at huset var velisoleret. Desuden kategoriseret med energimærkning D. Vi har endnu kun prøvet en mild vinter her i 2024/2025. Vi tør ikke tænke på, hvordan indetemperaturen bliver under en meget kold vinter.

Dansk Boligforsikring ... foreslår fodlister som løsning: ... fortæller på telefon og på skrift 16/12 2024 (se Bilag 18 TLF SAMT OPLÆG TIL ... 16 12 2024) 'ved genmontering af fodpanelerne kan I vælge at fuge overgangen til gulve og vægge med akrylfuge, hvilket vil være tilstrækkeligt til at sikre mod kuldetræk fra soklen'.

Modargument mod fodlister som løsning på ikke-understøttede vægge

- Trægulve er et materiale, der bevæger sig med fugtighed/temperatur. Derfor kan en akrylfuge ikke være en løsning. Akrylfugen vil med bevægelse af trægulvet hurtigt slippe gulvet. Fodlister er en pynteafslutning og ikke et tætningselement, ej heller har det nogen nævneværdig isolerings-evne.

- Hvis vi forudsætter, at fodlister kan hindre noget af kulden og blæsten, så vil kulde og blæst stadig komme ind gennem hullet på de 15-17 cm. Ind under gulvet og ind til gulvarmerør og isolering, som igen vil hindre, at vi kan varme rummene tilstrækkeligt op.

- Der er ikke alene tale om trækgener. Der er tale om manglende bygningsdele, 15-17 cm forsatsvæg, hele vejen rundt i 4 ud af 6 rum i stueetagen (se Bilag 35 FOTO PLANTEG BERØRTE RUM 23 05 2025).

Hvordan skal en fodliste kunne bære en væg? Vi tør kun hænge lette ting på de svævende vægge og vi kan ikke varme rummene tilstrækkeligt op, når vi kommer under 4 grader udetemperatur. Og når vi kommer under frysepunktet udenfor, kan vi ikke længere opholde os i stuen i særdeleshed, hvor 3 ud af 4 vægge er ydermure. Det bliver simpelthen for koldt til ophold og beboelse. Det er en skade, som nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

- 'Den udførte dampspærre på forsatsvægge er brudt ved underkanten af bundremmen, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærren bør være forbundet til dampspærren i gulvet, dette for at undgå skimmel/fugt og trækgener ved kulde-/ varmemåvirkninger. Det udførte har nærliggende betydning for de oplyste træk/kuldegene som kunde omtale ifm. besigtigelsen og kan og vil påvirke varmeudgiften til/i huset', citat fra byggesagkyndiges beskrivelse af skade Bilag 5 SAGK ERKL 25 06 2024.

- Under renovering er der gjort skade på eksisterende bygningsdele, og renoveringen og genopbygningen er ikke udført fagmæssigt korrekt i henhold til gældende bygningsreglement BR18.

- Skaden er usædvanlig for huse af tilsvarende alder og ikke blot almindelig slid eller dårlig vedligehold. Der er tale om rum, som blev renoveret i 1992, som var intakte og stod på fast underlag indtil 2018.

- I gentagne afslag henvises der til, at der er tale om et hus fra 1879. Man må antage, at det har været god byggeskik, at vægge skal stå på et fast underlag, såvel i 1879 som i 1992 og 2018.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til reparation af forsatsvæggene i de berørte 4 rum i stueetagen. Dvs. understøtningen af forsatsvæggene fra før 2018 skal genetableres, således at forsatsvæggene står på fast underlag. Vi ønsker at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til genetablering af klimaskærmen i de 4 berørte rum."

Selskabet har den 12/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører ejendommens forsatsvægge og gulvvarme i fire rum, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold, som opfylder forsikringens skadebegreb.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1879, beliggende ..., den 1. april 2024. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 16. maj 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 24. april 2024 anmelder klager, at de har fjernet fodlister, fordi de ville behandle vægge med multipuds, og at de i den forbindelse kunne konstatere beskadigelse af vægkonstruktion og klimaskærm. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 30. maj 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 22. juni 2024 afviser DBF dækning af de påklagede forhold, der i afgørelsen benævnes som forhold 1-3. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. september 2024 fastholder dækningsafslaget.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager har fremlagt tilbud lydende på 576.430 kr. omhandlende forsatsvægge, gulvvarme, gulve mv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2024 var forhold ved væggene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Der er tale om en ejendom opført i år 1879.

Huset er opført med massive ydervægge, som i 1992 er blevet isoleret med indvendige forsatsvægge. Det formodes at gulvene dengang var de oprindelige med gulvbrædder på bjælkelag over en ventileret krybekælder. Forsatsvæggene har antageligt været anbragt ovenpå de oprindelige gulve med en dampspærre afsluttet ned mod trægulvene.

Tidligere ejer har i 2018 fået fjernet de oprindelige bræddegulve inkl. bjælkelag, hvor der er udlagt trykfast isolering og etableret et betondæk, som ligger ud til soklen. Herefter er der udført et nyt trægulv med gulvvarmeinstallation, som skønnes at ligge i samme højde som de oprindelige trægulve. Bundlægten i forsatsvæggen ses således at flygte med oversiden af de nye gulve.

Forsatsvægge

Det er ikke muligt præcist at se, hvordan forsatsvæggene bliver båret, men der er ingen tegn på, at de ikke skulle være forsvarligt fastgjort til enten gulve eller vægge. Der er ikke konstateret nogen skader hverken på forsatsvæggene eller gulvet.

Klager har påpeget følgende indsigelser i sin klage: væggene giver efter, og der er begrænsning i mulighederne for ophæng på væggene, manglende sammenhæng mellem gulvet fugtspærre og væggenes dampspærre og trækgener.

Konsulenten beskriver i forbindelse med sin besigtigelse, at forsatsvæggene bevæger sig en smule 2-4 mm ved tryk på dem. Uanset hvordan en forsatsvæg er konstrueret, vil der være en begrænsning i, hvad der er muligt at hænge på en gipsvæg. Funktionen af forsatsvæggene ses ikke at være nedsat.

Dampspærren er klemt fast mellem vægbeklædning og lægteskelet, og fodpanelet afslutter i overgangen mellem væg og gulv. Som konstruktionen var før udførelsen af gulvet i 2018, var der, som beskrevet indledningsvis, ikke tæthed under forsatsvæggene. Forsatsvæggene har været ført ned mod gulvbrædderne, som ikke er tætte, hvorunder der tidligere var ventileret hulrum. Det er helt sædvanligt, at en dampspærre i en forsatsvæg er afsluttet mod oversiden af gulvbelægningen, som det også var tilfældet før udførelsen af det nye gulv i 2018.

I forhold til de trækgener klager beskriver, efter fodlister er fjernet, er der ikke noget der understøtter, at det adskiller sig fra et hvilket som helst andet hus opført på den tid.

Gulvvarmen

Gulvvarmeslangerne kører i sporplader. Konsulenten kan ved besigtigelsen ikke konstatere noget ulovligt, manglende funktion eller væsentlig nedsættelse af funktionen på installationen.

Klager gør gældende, at gulvvarmeslangerne, der ligger ind under forsatsvæggene ud mod ydervæggene, er utilstrækkeligt isoleret, ligesom det under klagebehandlingen ligeledes gøres gældende, at der ikke kan opretholdes komforttemperatur.

Den omstændighed at bøjningerne stedvis ligger ind under forsatsvæggene ud mod ydervæggene udgør heller ikke en skade.

Der vil naturligt være et varmetab i et ældre hus, men det er ikke dokumenteret, at konstruktionen medfører et varmetab af en størrelse, som opfylder forsikringens skadebegreb.

For så vidt angår de af klager fremlagte temperaturkurver, ses der ikke nogen umiddelbar sammenhæng mellem ude og inde temperaturerne. Svingningerne vil ifølge konsulenten hænge sammen med, hvor i huset målingerne foretages. Indemålingen ses blandt andet at svinge mellem 16,5 til 25 grader, selvom udemålingen i samme periode ligger stabilt omkring frysepunktet. Målingerne kunne tyde på, at termostaten med fordel kan placeres anderledes i rummet.

Når klager mener, at problemet, med at holde temperaturen oppe, hænger sammen med kulde-træk fra soklen, bør klager efter Dansk Boligforsikrings opfattelse i første omgang genmontere og tætné fodpanelerne og få undersøgt, hvilken effekt det har.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2024 var forhold ved forsatsvægge eller gulvvarmen, som opfylder forsikringens betingelser for dækning."

Klageren har i brev af 24/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder klagen:

- **Forsatsvæggene** i 4 ud af 6 rum er ikke understøttet. Der mangler 15-17 cm for at nå ned til fast underlag. Dvs. manglende bygningsdel på 15-17 cm hele vejen rundt. Væggene er ingensteds fastgjort til underlag, hvilket dokumenteres i video, **Bilag 33 VID Væggen svæver 17 02 2025**. Væggene kan trykkes ind 2-4 mm hele vejen rundt, hvilket også dokumenterer, at væggene ikke er fastgjort til underlag, heller ikke partielt, som anført i Bilag B - Besigtigelsesnotat.

Det er derfor ikke korrekt, som skrevet i svar af 12/8 2025 fra Dansk Boligforsikring ved ... at '*der er ingen tegn på, at de (væggene) ikke skulle være forsvarligt fastgjort til enten gulve eller vægge*'.

Vi påtænker at installere nye køkkenelementer i et af de omtalte rum. Vi vil ikke turde hænge overskabe på væggene, da det forventeligt vil forårsage yderligere skader på væggene. Væggene vil blive trykket ind forneden, da intet fastholder dem på underlaget. Og vi kan risikere at væggen vil falde ned. Rummene er væsentligt nedsat i værdi og brugbarhed. Skaden sætter væsentlige begrænsninger for, hvordan vi fremtidigt kan indrette og bruge rummene.

- Vi kan ikke holde **komforttemperatur** i kolde vinterperioder.

Bilag B - Besigtigelsesnotatet har vi efterspurgt, men vi ser det først nu. Men principskitserne i Bilag B side 10 og 11 illustrerer stort set også det, vi kan se i vores rum. Dog mangler der i virke-

ligheden kantisolering for enden af betondækket. Det er fejlagtigt illustreret og medtaget på principskitsen for 2018-NU.

Hvis vi ser på principskitse på side 11; **1992-2018**, så illustrerer den, at det oprindelige gulv går ud til ydermur og isoleringen går helt ned til gulvet. Forsatsvæggens bundbjælke står ovenpå gulvbrædderne. Væggens dampspærre var ligeledes ført helt ned til gulvet. Der var dermed ikke nogen direkte åbning med mulighed for træk, blæst og kulde ind til rummene. Hvis vi ser på principskitse på side 10; **2018-NU**, så illustrerer det en stor direkte åbning, hvor kulde og blæst kommer ind. Dvs. i 2018 er der efterladt en stor skade i konstruktionen, som principskitserne her til højre illustrerer meget fint. Se desuden **Bilag 31 VID INDE BAG VAEGGEN 2 17 02 2025**.

Vi vil fastholde, at der er væsentligt forskel på muligheden for kulde og blæst at komme ind i 1992 og 2018. I 2018 er der åbnet op til kulde med en stor åben skade i konstruktionen, hvor der i 1992 var en komplet lukket og isoleret løsning ud til ydermur. Se illustrationerne her til højre.

Vi oplever kulde og træk, men vi oplever også decideret blæst, hvor vores dør ind til stuen står og klapper pga. blæst. Vel at mærke hvor alle åbninger i huset ellers er lukket.

Ang. DBF's anbefaling om at påføre **fodlister og akrylfuge** som løsning, må vi igen understrege: Trægulve er et materiale, der bevæger sig med fugtighed/temperatur. Derfor kan en akrylfuge ikke være en løsning. Akrylfugen vil med bevægelse af trægulvet hurtigt slippe gulvet. Fodlister er en pynteafslutning og ikke et tætningselement, ej heller har det nogen nævneværdig isoleringsevne. Ej heller er det et bærende element til løsning af de 'svævende' vægge eller hindring af indtrykning forneden ved ophængning af fx. køkkenskabe.

Man må antage, at det var god byggeskik, at vægge skal stå på et fast underlag, såvel i 1879, som i 1992 og 2018.

- **Temperaturkurver** (bilag 27 og 28) viser sammenhæng mellem ude- og indetemperaturer. Vi har ved to lejligheder fremsendt temperaturkurver til Dansk Boligforsikring for at dokumentere, at vi i kolde vinterperioder ikke kan holde komforttemperaturer i vores rum.

Pr. 12/1 2025 sendte vi den første temperaturmåling. **Se Bilag 27 TEMP MAALING 1 12 01 2025** og **Bilag 21 KORR KLAGE TEMPMAALING 12 01 2025**. Vi havde forsøgt at illustrere med foto af rumtermostat med brændeovn i baggrunden, at vi måtte ty til brændeovnsfyring på et tidspunkt for at opnå komforttemperatur fra ellers 16,5 °C indetemperatur. Dette forklarer udsving fra 16,5 op til 25 grader. Da vi forstod, at dette kunne være misvisende, fik vi foretaget yderligere temperaturmålinger, hvor vi undlod at tænde op i brændeovnen.

Ang. placeringen af rumtermostaten i rummet sendte vi pr. 17/2 2025 dokumentation for placering af rumtermostaten minimum 2 meter fra væg. Altså placeret i opholdszone og ikke i et randområde. **Se Bilag 24 KORR KLAGE M VIDEO 17 02 2025** inklusive foto af placeringen. Rumtermostaten lå fast på samme sted under hele målingen. Se desuden **Bilag 28 TEMP MAALING 2 24 02 2025, side 4** med yderligere dokumentation ang. placering af rumtermostat.

Pr. 24/2 2025 sendte vi derfor de nye temperaturmålinger til Dansk Boligforsikring se **Bilag 28 TEMP MAALING 2 24 02 2025** og **Bilag 25 KORR KLAGE TEMPMAALING 24 02 2025**.

Disse målinger viser en tydelig sammenhæng mellem kolde indendørstemperaturer (blå kurve, i øverste diagram nedenfor, så snart udetemperaturen falder (grøn kurve i nederste diagram nedenfor). Fremløbstemperaturen er sat til maks. 40 °C af hensyn til bevaring af vores trægulve. Der er konstant varmetilførsel til rummet i perioden.

Se Bilag 28 TEMP MAALING 2 24 02 2025.

...

Uddrag af Bilag 28, s. 1. Temperaturmåling af inde- og udetemperaturer (hhv. blå kurve i øverste diagram, og grøn kurve i nederste diagram). Målt i en periode med megen sol og mildt vejr, og dermed høj solopvarmning gennem vinduer. Men når solen ikke står på, falder indetemperaturen i samme forhold som udetemperaturen til i nærheden af 18 grader, trods konstant fremløbstemperatur på 40 °C og konstant varmetilførsel.

...

Uddrag af Bilag 28, s. 7. Denne måling for hele perioden viser samme sammenhæng mellem nedadgående indetemperatur ved nedadgående udetemperaturer (hhv. blå kurve i øverste diagram, og grøn kurve i nederste diagram). Målt i en periode med megen sol og mildt vejr, og dermed høj solopvarmning gennem vinduer. Men når solen ikke står på, falder indetemperaturen i samme forhold som udetemperaturen til i nærheden af 18 grader, trods konstant fremløbstemperatur på 40 °C og konstant varmetilførsel.

- Ifølge svar fra ejendomsmægler og sælger før køb (se **Bilag 29 KORR m Maegler foer Koeb ang Vaegge 29 08 2023**) viste sælgers og ejendomsmæglers svar, at huset var velisoleret. I tilstandsrapporten er huset desuden kategoriseret med energimærkning D. Vi har endnu kun prøvet en mild vinter i 2024/2025, som oplevedes meget kold indendørs jvf. ovennævnte målinger. Vi tør ikke tænke på, hvordan indetemperaturen bliver under en kold vinter.

- Vi må desuden anføre, at under renovering er der gjort skade på eksisterende bygningsdele, og renoveringen og genopbygningen er ikke udført fagmæssigt korrekt i henhold til gældende bygningsreglement BR18. Skaden er usædvanlig for huse af tilsvarende alder og ikke blot almindelig slid eller dårlig vedligehold. Der er tale om rum, som blev renoveret i 1992, som var intakte og stod på fast underlag indtil 2018. Samtidig må vi anføre, at installationen af gulvvarmen ikke er udført i henhold til DS 469. Gulvvarmesystemets fremløb eller returrør ligger under forsatsvæggen og delvis uden for forsatsvæggen ud mod ydermur uden isolering (opfylder ikke krav i DS 469/DS 452). Gulvarmerørens placering vanskeliggør reparation af de ikkeunderstøttede vægge. Den brudte klimaskærm giver risiko for dannelse af fugt og skimmel. NB: Installation af gulvvarme kræver ikke autorisation.

Vi fastholder klagen og ønsker, at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til reparation af forsatsvæggene i de berørte 4 rum i stueetagen. Dvs. understøtningen af forsatsvæggene fra før 2018 skal genetableres, således at forsatsvæggene står på fast underlag. Vi ønsker at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til genetablering af klimaskærmen i de 4 berørte rum."

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

"Vi er netop gået i gang med renovering af badeværelse i stueetagen (1 af 2 rum i stueetagen, som ikke blev renoveret i 2018).

Vi mener, det er meget relevant at vise, hvordan væggene her er bygget op (opbygning fra 1992), da man må kunne antage, at samme opbygning har været anvendt i hele stueetagen. Se beskrivelse og fotodokumentation i Bilag 39 Opbygning af Vægge NY Dokumentation

Det er overraskende for os at opdage, at væggene kun er fastgjort punktvis for oven. Dvs. fastgørelsen af væggene er primært baseret på fastgørelse til gulv. Denne opdagelse gør skaden med de svævende vægge i de 4 berørte rum endnu tydeligere, eftersom fastgørelsen til gulv blev fjernet i 2018 i de 4 berørte rum.

1. Som antaget er forsatsvæggene fastgjort til gulv i 1992 med isolering bag – se foto 1.
2. Lægterne er ikke fastgjort til væg bagved. Se afstand til væg – foto 1.
3. Forsatsvæggene er ikke fastgjort til loft – se foto 2-5.
4. Forsatsvæggene er fastgjort punktvis: i hjørnerne og på de tværgående bjælker – se foto 3-5.
5. I hjørnene var lægterne kun løst fastgjort, dvs. med få skruer skruet ind i fuger uden rawlplugs på sidevæg – foto 3.
6. Lægterne var ikke ført op til loftet. Det ses af foto 2 og 3, at de er afsluttet ved underkant af bjælker.
7. Den punktvis fastgørelse til sidevæg og tværgående bjælker har haft en støttende funktion. Den primære fastgørelse af forsatsvæggene (etableret i 1992) var baseret på fastgørelse til gulv. [Foto 1-5]"

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

"DBF har gennemgået klagers høringsvar med bilag, som giver anledning til følgende bemærkninger nedenfor.

Klager har i forbindelse med renovering åbnet op i forsatsvæg-konstruktionen i badeværelset, som ikke er et af de fire rum nærværende klage omhandler. Vi må forstå, at klager forudsætter, at konstruktionerne er ens i alle rum, hvilket også er tænkeligt om end det ikke er afklaret.

Besigtigelseskonsulenten har gennemgået klagers fotos og bemærkninger. Hvis badeværelsesvæggene er lavet ens med værelser, er han enig i, at billederne giver et bedre indblik i, hvordan væggene er fastgjort, men billederne viser ikke nogen skader. Konsulentens bemærkninger fremlægges i sin helhed som bilag C

Forsatsvægge af gips har nogle helt naturlige begrænsninger, i forhold til hvad man kan forvente at kunne hænge op i dem, uanset hvilken måde man har fastgjort dem. DBF fastholder at klager ikke har dokumenteret, at renoveringen af gulvene i 2018 har medført skader på forsatsvæggene.

Herudover fastholder DBF klagesvaret af 12. august 2025 i sin helhed."

Af mail af 10/9 2025 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Jeg prøver primært at svare på hver enkelt af deres 7 punkter:

1 Som antaget er forsatsvæggene fastgjort til gulv i 1992 med isolering bag – se foto 1.

Ja, det er ikke så overraskende, det er en nem måde at fastgøre træskellettet på, også for at fastholde de enkelte dele under udførelsen.

2 Lægterne er ikke fastgjort til væg bagved. Se afstand til væg – foto 1.

Afstanden afgør ikke, at de ikke kan være fastgjort til væggen, det kunne de være med vinkelbeslag. Men det er korrekt, at det ikke ser sådan ud, selvom det ikke fremgår tydeligt af billederne. Mange lægter er demonterede, og efter forsikringstagers skrivelse, så er der ingen fastgørelse til muren. Det er der oftest ikke, men grunden til at det kunne være relevant her, er at det kunne kompensere for evt. manglende understøtning af vægge i stuen.

3 Forsatsvæggene er ikke fastgjort til loft – se foto 2-5.

Nej, men det er der heller ikke noget krav om. Nogle tømrer ville have monteret en lægte under loftet, for at kunne fastgøre gipspladen i den, men det har ikke været nødvendigt her.

Vi er igen ude i, at det er lavet sædvanligt, men at yderligere fastgørelser ville kunne kompensere for at væggen ikke synker i stuen, hvis der mangler understøtning. (det tyder det på der gør, men der er bare ingen skader på væggen efter 7 år)

4 Forsatsvæggene er fastgjort punktvis: i hjørnerne og på de tværgående bjælker – se foto 3-5.

Ja, som i punkt 3. Der er monteret en lægte under oprindelige bjælker, det er ved opførelsen den nemmeste måde at få en lige retning på væggen. Lægten er skruet op i bjælkerne, og ind i væggen i enderne. Det er rigeligt stift til at væggen vil være stabil for et vandret tryk på den. Afhængigt af den valgte skrue, , altså skruens udtræksværdi, kan den også holde væggen fra at synke grundet manglende opklodsning.

5 I hjørnene var lægterne kun løst fastgjort, dvs. med få skruer skruet ind i fuger uden rawlplugs på sidevæg – foto 3.

Ja, det har nok mest været for at styre retningen på væggen. På foto 4 ses det at den lodrette lægte har fået nogle skruer ind i muren, som så åbenbart er uden rawlplugs. Skruerne sidder med ca. 30 cm. afstand. Når vi taler om frygten for at væggen skal synke, fordi den mangler opklodsning i form af det gamle gulv, så kan væggen kun synke, hvis disse skruer alle sammen knækker. En rawlplugs ville fastholde lægten til væggen, men det er irrelevant her. Der er skruet en gipsplade uden på alle disse lægter, og på den lodrette lægte er gipspladen skruet pr. 15 cm, det hindrer lægten i at falde væk fra væggen. Den lodrette last optages i skruerne, og det er skruernes overklipningsstyrke der er bestemmende for om det kan holde.

6 Lægterne var ikke ført op til loftet. Det ses af foto 2 og 3, at de er afsluttet ved underkant af bjælker.

Ja, og det er helt fint. Det er en vurdering af om gipspladerne behøver fastgørelse langs loftet, eller om det er tilstrækkeligt 15-20 cm. længere nede. Det har været tilstrækkeligt her. Hvis lægten som er skruet op i bjælkerne, kan holde væggen på plads, og det har den tilsyneladende kunne, så er en lægte langs loftet kun som underlag for gipspladen.

7 Den punktvis fastgørelse til sidevæg og tværgående bjælker har haft en støttende funktion. Den primære fastgørelse af forsatsvæggene (etableret i 1992) var baseret på fastgørelse til gulv.

Når gipspladerne er skruet på træskellet, fungerer det som en stor stiv skive. Så er alle lægter forbundet til hinanden. Væggen kan f.eks. ikke bue ned på midten, det forhindrer gipspladerne. Lægter i siderne og lægter skruet op i oprindelige bjælker har en bærende styrke i ukendt, men tilsyneladende tilstrækkelig, omfang. Væggen er opbygget traditionelt, hvilende på daværende underlag og med fastholdte lægter og gipsplader. I 2018 har man fjernet underlaget, men væggen hænger der stadig, uden revner eller andre skader.

Alt i alt ser jeg ikke skader på væggen. I tidligere notater og mails har der været usikkerhed om måden væggen er fastholdt på. Det er bedre belyst nu, hvis man forudsætter at det er udført ens i hele huset. Men det ændrer ikke ved at der ikke er registreret en skade på væggene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/6 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Sælger har udskiftet gulve, ved overgangen til forsatsvægge er fugt- og dampspærre ikke ført tilstrækkeligt sammen, gulvarmeslanger er ført med ind under forsatsvægge og der mangler noget isolering under forsatsvæggen. Forsatsvæggen står ikke oven på gulvet.

Forholdet er opdaget ved at forsikringstager har fjernet fodlister for at pudse gipsvæggene med multipuds.

...

Konklusion

Anmeldte forhold må tilskrives uhensigtsmæssigt udført gulvudskiftning.

Sælger har i 2018 udskiftet gulvene i stueetagen. Tidligere gulve har lagt på et bjælkelag, og der har været en ventileret krybekælder under de tidligere gulve. Ved udskiftningen er bjælkelaget fjernet, og der er isoleret med ca. 200 mm isolering (sælgeroplysning), støbt betondæk, udlagt strøer og udført undergulv med gulvvarme og afsluttet med ... trægulve.

Gulvene er isoleret under betondækket, men der er ikke meget isolering mellem forsatsvæggen, som er oplyst udført i 1992, og betongulvet. Hulrummet er ikke fyldt helt ud. Forsikringstager oplyser at de oplever trækgener. Besigtigelsen fandt sted på en varm og vindstille dag, hvor der ikke registreres trækgener. Eventuelle trækgener kan opstå hvis det kan blæse gennem sokkel/helstensmur, eller hvis der er kuldestråling fra uisolaret sokkel/helstensmur. Det er ikke hensigtsmæssigt at der ikke er fyldt helt ud med isolering under forsatsvæggen, men forholdet har ikke givet anledning til en skade eller forhøjet fugt i konstruktionen.

Undergulvet og ... gulvbrædderne er lagt med sædvanlig luft til vægge, så gulvbrædderne kan have fugtbetingede udvidelser, uden at trykke på væggene. Der er udført fugtspærre under gulvbrædderne, men fugtspærren er ikke tapet, fuget eller på anden måde samlet med dampspærren i væggen. Det er ikke usædvanligt at fugtspærre i gulve ikke er klæbet sammen med dampspærre i forsatsvægge, særligt ikke i ældre huse, hvor gulve og forsatsvægge ofte ikke er udført samtidigt. Det formodes at være gældende ved alle yder- og indervægge. Der er ikke konstateret en skade eller forhøjet opfugtning af konstruktionen. En bedre isolering og sammenbygning af gulvets fugtspærre og væggenes dampspærre vil kunne reducere forsikringstagers oplevelse af trækgener.

Genmontering af fodlister, eventuelt med en form for ekstra tætning, vurderes også at reducere trækgener.

I skadesanmeldelsen fremgår det, at klimaskærmen er beskadiget grundet hulrum/manglende isolering og manglende sammenklæbning af fugtspærre og dampspærre. Der er ikke tale om at klimaskærmen er beskadiget, da den ikke tidligere har været mere intakt end nu. Før udskiftning af gulvene i 2018 antages der at have været minimal isolering, fugtsikring eller anden foranstaltning mod kuldetræk fra den ventilerede krybekælder. Dampspærren var som nu var afsluttet ved underkant forsatsvæg, og der var ventileret hulrum under gulvbrædderne. Den nuværende konstruktion vurderes samlet set ikke at give større trækgener, end før gulvudskiftningen.

Ved husets facader er gulvvarmeslanger partielt ført ind under forsatsvæggen. Den bue der dannes, når man ved montagen bukker varmeslangen over til næste spor, går 50 til 90 mm ind under forsatsvæggen i stuen. Det er ukendt om det gør sig gældende i andre rum. På de 2 gavle på huset er der ikke samme udfordring, for her ligger slangerne parallelt med væggen. Rørene er uisolerede, som gulvvarmeslanger er, men der er ikke gjort tiltag for at undgå unødigt varmetab ud mod sokkel. Der kan kun gisnes om bevæggrunden herfor, men måske har man ville trykke kulde og fugt væk fra gulvfladen, forholdet er dog kun udført langs facaderne i stue, samt muligvis andre rum mod facaderne. Havde konstruktionen ikke været udført som strøgulve, men som flydende gulve på et betondæk med indstøbte gulvvarmeslanger, havde der været et lettere opvarmet betondæk under forsatsvæggen. Sælger oplyser i tilstandsrapporten at dele af VVS-installationen er udført uden autorisation. Fremløbstemperaturen ved gulvarme under trægulve anbefales til kun 30-40°, men de uisolerede varmeslanger under forsatsvægge på facaderne giver et uhensigtsmæssigt varmetab. Der er ikke konstateret en skade ved forholdet.

Det formodes at forsatsvægge har stået på det tidligere gulv, og væggenes bundlægte har formodentlig også været sømmet ned i gulvet. Da gulvene efter renoveringen ikke er ført ind under forsatsvæggen, er væggen ikke længere fastgjort i gulvene. Når man trykker på væggen i bunden, kan man partielt trykke den 2-4 mm ind mod ydervæggen. Det er uklart hvordan forsatsvæggene er fastgjort, eller om der er partielle understøtninger ned på betondækket, men der er ikke revner eller nedbøjninger på væggene, som indikerer at de ikke er fastgjort tilstrækkeligt. De kan være fastgjort uhensigtsmæssigt, men der er ikke registreret en skade ved forholdet.

Huset er opført i 1879 efter sædvanlig byggeskik. Huset fremstår løbende renoveret, forsatsvægge er udført i 1992 og gulvene er udskiftet i 2018.
Der er ingen følgeskader.

Forholdene var til stede ved overtagelsen."

Af tilbud af 3/6 2024 fra tømrer indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tætning af fejlmonteret klimaskærm, samt befæstelse af forsatsvægge.

- Køkken demonteres. (sættes i depot opvarmet og tørt.)
- Fodpaneler demonteres. (Gemmes så vidt muligt.)
- Gips demonteres på vægge.
- ... planker optages. (Ligges i depot opvarmet og tørt.)
- Gulvarme slanger optages.

- Forsatsvæg fæstnes mod sokkel og andre bærende dele ved gulv.
- Rilling af vendinger i nuværende gulvspånplader med spor.
- Gulvvarme slanger monteres på ny, i varmfordelingsplader.
- Dæmpspærre tættes for perforeringer og sluttet sammen med dampspærre fra gulv.
- ... gulve gen monteres.
- Gulve slibes og sæbebehandles efter montering.
- Gulve afdækkes med gulvpap tapet i samlinger.
- Køkken gen opsættes.
- Påføring etableres for underlag til gips og plads til el-installationer uden at perforere dampspærre.
- Gipsplader monteres på påføring.
- Gipsplader spartles og males.
- Fodpaneler monteres. (Nye paneler suppleres til hvis nødvendigt.)
- Slutfugning og håndværker rengøring.
- ...
- Total DKK 576.430,00"**

Af tilsynsnotat 1 af 25/6 2024 fra byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Følgende er besigtiget med dertilhørende bemærkninger.

1. Gulvkonstruktion ved indvendig forhold.
2. Vægkonstruktion ved indvendig forhold.

1. Gulvkonstruktion ved indvendig forhold.

Ifm. besigtigelse informere kunde om at tidligere ejer af ejendommen har udført nye gulve i ca. 2018.

...

Ifm. besigtigelsen kan der konstateres at den udførte dampspærre på gulvene er brudt mod eks. væg, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærren bør være forbundet til dampspærren på væggene, dette for at undgå skimmel/fugt og trækgener ved kuldevarme påvirkninger

Det udførte har nærliggende betydning for de oplyste træk/kuldegener som kunde omtale ifm. besigtigelsen og kan og vil påvirke varmeudgiften til/i huset.

...

Der kan konstateres at den udførte gulvvarme er ført ind under vægopbygningen og foringsrøret ligger løst. Det udførte er ikke udført håndværksmæssigt korrekt da gulvvarme anbefales at ligge ca. 10 - 15 cm fra forkanten af indv. vægge.

...

2. Vægkonstruktion ved indvendig forhold.

Ifm. besigtigelse informeres kunde om at tidligere ejer af ejendommen har udført forsatsvægge i ca. 1992.

...

Ifm. besigtigelsen kan der konstateres at de udførte forsatsvægge ikke er fastgjort til underlag eller bagmur, dette ud fra at væggene giver sig ved påvirkning, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

...

Ifm besigtigelsen kan der konstateres at den udførte dampspærre på forsatsvægge er brudt ved underkanten af bundremmen, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærren bør være forbundet til dampspærren i gulvet, dette for at undgå skimmel/fugt og trækgener ved kuldevarme påvirkninger

Det udførte har nærliggende betydning for de oplyste træk/kuldegener som kunde omtale ifm. besigtigelsen og kan og vil påvirke varmeudgiften til/i huset.

...

Konklusion

Der kan konstateres at de beskrevne konstruktionsopbygninger ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og at det udført vil få økonomiske konsekvenser vedr. varme forbruget i ejendommen, dette grundet trækgenerne. Det udførte har ligeledes nærliggende risiko for skimmel og rådproblematikker da dampspærren ikke er udført korrekt.

Den manglende fastgørelse af forsatsvægge kan give gene ved montage af div. på væggene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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."

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnets sekretariat har gennemset klagerens videoer. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1879. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2024. Klageren anmeldte den 24/4 2024, at "Ved udskiftning af gulvkonstruktionen i 4 ud af 6 rum i stue-

etage, foretaget i 2018, har tidligere ejer fjernet understøtningen af forsatsvæggene, idet han har sænket gulvene. Tidligere ejer har ikke genetableret understøtningen. Det betyder, at væggene svæver. Klimaskærmen er blevet beskadiget, da hulrummet under forsatsvæggene ikke er isoleret, og dampspærren er ikke ført op til forsatsvæggene. Gulvarmesystemets fremløb- eller returrør ligger under forsatsvæggen og delvis udenfor forsatsvæggen ud mod ydermur uden isolering". Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til reparation af forsatsvæggene i de berørte 4 rum i stueetagen, således at forsatsvæggene står på fast underlag. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til genetablering af klimaskærmen i de 4 berørte rum. Klageren har fremlagt et udbedringstilbud på 576.430 kr.

Klageren har anført, at forsatsvæggene i 4 ud af 6 rum er ikke understøttet. Der mangler 15-17 cm for at nå ned til fast underlag. Der mangler derfor en bygningsdel på 15-17 cm hele vejen rundt. Væggene er ingensteds fastgjort til underlag. Væggene kan trykkes ind 2-4 mm hele vejen rundt, hvilket dokumenterer, at væggene ikke er fastgjort til underlag, heller ikke partielt. Klageren har anført, at de påtænker at installere nye køkkenelementer i et af de omtalte rum, men de tør ikke hænge overskabe på væggene, da det forventeligt vil forårsage yderligere skader på væggene. Væggene vil blive trykket ind forneden, da intet fastholder dem på underlaget, og det risikeres, at væggen vil falde ned. Klageren har anført, at rummene er væsentligt nedsat i værdi og brugbarhed. Skaden sætter væsentlige begrænsninger for, hvordan rummene fremtidigt kan indrettes og bruges. Klageren har anført, at de ikke kan holde komforttemperatur i kolde vinterperioder, når de opvarmer huset med gulvvarmen og derfor er nødsaget til også at benytte brændeovnen. Klageren har anført, at der er væsentligt forskel på muligheden for kulde og blæst at komme ind i 1992 og 2018. I 2018 er der åbnet op til kulde med en stor åben skade i konstruktionen, hvor der i 1992 var en komplet lukket og isoleret løsning ud til ydermur. Klageren har anført, at de oplever kulde og træk, men også decideret blæst, hvor døren ind til stuen står og klapper på grund af blæst, vel at mærke hvor alle åbninger i huset ellers er lukket. Klageren har anført, at trægulve er et materiale, der bevæger sig med fugtighed/temperatur. Derfor kan en akrylfuge ikke være en løsning. Akrylfugen vil med bevægelse af trægulvet hurtigt slippe gulvet. Fodlister er en pynteafslutning og ikke et tætningselement, ej heller har det no-

gen nævneværdig isoleringsevne. Ej heller er det et bærende element til løsning af de svæven-
de vægge eller hindring af indtrykning forneden ved ophængning af for eksempel køkkenskabe.
Klageren har anført, at man må antage, at det var god byggeskik, at vægge skal stå på et fast
underlag, såvel i 1879, som i 1992 og 2018. Klageren har anført, at temperaturkurver viser
sammenhæng mellem ude og inde temperaturer. Klageren har anført, at ifølge svar fra ejen-
domsmægler og sælger var huset velisoleret, og i tilstandsrapporten er huset kategoriseret med
energimærkning D. Klageren har anført, at under renovering er der gjort skade på eksisterende
bygningsdele, og renoveringen og genopbygningen er ikke udført fagmæssigt korrekt i henhold
til gældende bygningsreglement BR18. Skaden er usædvanlig for huse af tilsvarende alder og
ikke blot almindeligt slid eller dårligt vedligehold. Der er tale om rum, som blev renoveret i
1992, som var intakte og stod på fast underlag indtil 2018. Klageren har anført, at installationen
af gulvvarmen ikke er udført i henhold til DS 469. Gulvvarmesystemets fremløb eller returrør
ligger under forsatsvæggen og delvis uden for forsatsvæggen ud mod ydermur uden isolering.
Klageren har anført, at gulvarmerørenes placering vanskeliggør reparation af de ikkeunderstøt-
tede vægge. Klageren har anført, at den brudte klimaskærm giver risiko for dannelse af fugt og
skimmel.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagel-
sestidspunktet var forhold ved forsatsvægge eller gulvvarmen, som opfylder forsikringens be-
tingelser for dækning. Selskabet har anført, at det er helt sædvanligt, at dampspærren i en for-
satsvæg er afsluttet mod oversiden af gulvbelægningen, som det var tilfældet før udførelsen af
det nye gulv i 2018. Dampspærre er klemt fast mellem vægbeklædning og lægteskelet, og fod-
panelet afslutter i overgangen mellem væg og gulv. Som konstruktionen var før udførelsen af
gulvet i 2018, var der ikke tæthed under forsatsvæggene. Forsatsvæggene har været ført ned
mod gulvbrædderne, som ikke er tætte, hvorunder der tidligere var ventileret hulrum. Selska-
bet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at renoveringen af gulvene i 2018 har med-
ført skader, herunder på forsatsvæggene. Selskabet har anført, at uanset hvordan en forsats-
væg er konstrueret, vil der være en begrænsning i, hvad der er muligt at hænge på en gipsvæg.
Funktionen af forsatsvæggene ses ikke at være nedsat. Selskabet har anført, at gulvvarmeslan-

gerne kører i sporplader. Selskabets konsulent kunne ved besigtigelsen ikke konstatere noget ulovligt, manglende funktion eller væsentlig nedsættelse af funktionen på installationen. Selskabet har anført, at den omstændighed, at bøjningerne stedvis ligger ind under forsatsvæggene ud mod ydervæggene, ikke udgør en skade. Selskabet har anført, at klageren har oplevet trækgener efter at have fjernet fodlisterne, og at der ikke er noget, der understøtter, at trækgenerne adskiller sig fra et hvilket som helst andet hus opført på den tid. Selskabet har anført, at der naturligt vil være et varmetab i et ældre hus, og at det ikke er dokumenteret, at konstruktionen medfører et varmetab af en størrelse, som opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at der ikke ses nogen umiddelbar sammenhæng mellem ude og inde temperaturerne. Svingningerne vil hænge sammen med, hvor i huset målingerne foretages. Inde målingen ses blandt andet at svinge mellem 16,5 til 25 grader, selvom ude målingen i samme periode ligger stabilt omkring frysepunktet. Målingerne kunne tyde på, at termostaten med fordel kan placeres anderledes i rummet. Klageren bør i første omgang genmontere og tætnes fodpanelerne og få undersøgt, hvilken effekt det har.

Det fremgår af tilbud af 3/6 2024 fra tømrer indhentet af klageren, at "Tætning af fejlmonteret klimaskærm, samt befæstelse af forsatsvægge. -Køkken demonteres. (sættes i depot opvarmet og tørt.) -Fodpaneler demonteres. (Gemmes så vidt muligt.) -Gips demonteres på vægge. -... planker optages. (Ligges i depot opvarmet og tørt.) -Gulvvarme slanger optages. -Forsatsvæg fæstnes mod sokkel og andre bærende dele ved gulv. -Rilling af vendinger i nuværende gulv-spånplader med spor. -Gulvvarme slanger monteres på ny, i varmfordelingsplader. - Dæmpspærre tættes for perforeringer og sluttet sammen med dampspærre fra gulv. -Douglas gulve gen monteres. -Gulve slibes og sæbebehandles efter montering. -Gulve afdækkes med gulvpap tapet i samlinger. -Køkken gen opsættes. -Påføring etableres for underlag til gips og plads til el-installationer uden at perforere dampspærre. -Gipsplader monteres på påføring. - Gipsplader spartles og males. -Fodpaneler monteres. (Nye paneler suppleres til hvis nødvendigt.) -Slutfugning og håndværker rengøring ...Total DKK 576.430,00".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/6 2024, at "Anmeldt forhold omhandler: Sælger har udskiftet gulve, ved overgangen til forsatsvægge er fugt- og dampspærre ikke ført tilstrækkeligt sammen, gulvarmeslanger er ført med ind under forsatsvægge og der mangler noget isolering under forsatsvæggen. Forsatsvæggen står ikke oven på gulvet. Forholdet er opdaget ved at forsikringstager har fjernet fodlister for at pudse gipsvæggene med multipuds ...

Konklusion Anmeldte forhold må tilskrives uhensigtsmæssigt udført gulvudskiftning. Sælger har i 2018 udskiftet gulvene i stueetagen. Tidligere gulve har lagt på et bjælkelag, og der har været en ventileret krybekælder under de tidligere gulve. Ved udskiftningen er bjælkelaget fjernet, og der er isoleret med ca. 200 mm isolering (sælgeroplysning), støbt betondæk, udlagt strøer og udført undergulv med gulvvarme og afsluttet med ... trægulve. Gulvene er isoleret under betondækket, men der er ikke meget isolering mellem forsatsvæggen, som er oplyst udført i 1992, og betongulvet. Hulrummet er ikke fyldt helt ud. Forsikringstager oplyser at de oplever trækgener. Besigtigelsen fandt sted på en varm og vindstille dag, hvor der ikke registreres trækgener. Eventuelle trækgener kan opstå hvis det kan blæse gennem sokkel/helstensmur, eller hvis der er kuldestråling fra uisoleret sokkel/helstensmur. Det er ikke hensigtsmæssigt at der ikke er fyldt helt ud med isolering under forsatsvæggen, men forholdet har ikke givet anledning til en skade eller forhøjet fugt i konstruktionen. Undergulvet og ... gulvbrædderne er lagt med sædvanlig luft til vægge, så gulvbrædderne kan have fugtbetingede udvidelser, uden at trykke på væggene. Der er udført fugtspærre under gulvbrædderne, men fugtspærren er ikke tapet, fuget eller på anden måde samlet med dampspærren i væggen. Det er ikke usædvanligt at fugtspærre i gulve ikke er klæbet sammen med dampspærre i forsatsvægge, særligt ikke i ældre huse, hvor gulve og forsatsvægge ofte ikke er udført samtidigt. Det formodes at være gældende ved alle yder- og indervægge. Der er ikke konstateret en skade eller forhøjet opfugtning af konstruktionen. En bedre isolering og sammenbygning af gulvets fugtspærre og væggenes dampspærre vil kunne reducere forsikringstagers oplevelse af trækgener. Genmontering af fodlister, eventuelt med en form for ekstra tætning, vurderes også at reducere trækgener. I skadesanmeldelsen fremgår det, at klimaskærmen er beskadiget grundet hulrum/manglende isolering og manglende sammenklæbning af fugtspærre og dampspærre. Der er ikke tale om at klimaskærmen er beskadiget, da den ikke tidligere har været mere intakt end nu. Før udskiftning af gulve-

ne i 2018 antages der at have været minimal isolering, fugtsikring eller anden foranstaltning mod kuldetræk fra den ventilerede krybekælder. Dampspærren var som nu var afsluttet ved underkant forsatsvæg, og der var ventileret hulrum under gulvbrædderne. Den nuværende konstruktion vurderes samlet set ikke at give større trækgener, end før gulvudskiftningen. Ved husets facader er gulvvarmeslanger partielt ført ind under forsatsvæggen. Den bue der dannes, når man ved montagen bukker varmeslangen over til næste spor, går 50 til 90 mm ind under forsatsvæggen i stuen. Det er ukendt om det gør sig gældende i andre rum. På de 2 gavle på huset er der ikke samme udfordring, for her ligger slangerne parallelt med væggen. Rørene er uisolerede, som gulvvarmeslanger er, men der er ikke gjort tiltag for at undgå unødigt varmetab ud mod sokkel. Der kan kun gisnes om bevæggrunden herfor, men måske har man ville trykke kulde og fugt væk fra gulvfladen, forholdet er dog kun udført langs facaderne i stue, samt muligvis andre rum mod facaderne. Havde konstruktionen ikke været udført som strøgulve, men som flydende gulve på et betondæk med indstøbte gulvvarmeslanger, havde der været et lettere opvarmet betondæk under forsatsvæggen. Sælger oplyser i tilstandsrapporten at dele af VVS-installationen er udført uden autorisation. Fremløbstemperaturen ved gulvvarme under trægulve anbefales til kun 30-40°, men de uisolerede varmeslanger under forsatsvægge på facaderne giver et uhensigtsmæssigt varmetab. Der er ikke konstateret en skade ved forholdet. Det formodes at forsatsvægge har stået på det tidligere gulv, og væggens bundlægte har formentlig også været sømmet ned i gulvet. Da gulvene efter renoveringen ikke er ført ind under forsatsvæggen, er væggen ikke længere fastgjort i gulvene. Når man trykker på væggen i bunden, kan man partielt trykke den 2-4 mm ind mod ydervæggen. Det er uklart hvordan forsatsvæggene er fastgjort, eller om der er partielle understøtninger ned på betondækket, men der er ikke revner eller nedbøjninger på væggene, som indikerer at de ikke er fastgjort tilstrækkeligt. De kan være fastgjort uhensigtsmæssigt, men der er ikke registreret en skade ved forholdet. Huset er opført i 1879 efter sædvanlig byggeskik. Huset fremstår løbende renoveret, forsatsvægge er udført i 1992 og gulvene er udskiftet i 2018. Der er ingen følgeskader. Forholdene var til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af tilsynsnotat 1 af 25/6 2024 fra byggesagkyndig indhentet af klageren, at "Ifm. besigtigelse informeres kunde om, at tidligere ejer af ejendommen har udført nye gulve i ca. 2018 ... Ifm. besigtigelsen kan der konstateres at den udførte dampspærre på gulvene er brudt mod eks. væg, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærren bør være forbundet til dampspærren på væggene, dette for at undgå skimmel/fugt og trækgener ved kuldevarme påvirkninger. Det udførte har nærliggende betydning for de oplyste træk/kuldegener som kunde omtale ifm. besigtigelsen og kan og vil påvirke varmeudgiften til/i huset ... Der kan konstateres at den udførte gulvvarme er ført ind under vægopbygningen og foringsrøret ligger løst. Det udførte er ikke udført håndværksmæssigt korrekt da gulvvarme anbefales at ligge ca. 10 - 15 cm fra forkanten af indv. vægge ... Ifm. besigtigelse informere kunde om at tidligere ejer af ejendommen har udført forsatsvægge i ca. 1992 ... Ifm. besigtigelsen kan der konstateres at de udførte forsatsvægge ikke er fastgjort til underlag eller bagmur, dette ud fra at væggene giver sig ved påvirkning, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ... Ifm besigtigelsen kan der konstateres at den udførte dampspærre på forsatsvægge er brudt ved underkanten af bundremmen, hvilket ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, da dampspærren bør være forbundet til dampspærren i gulvet, dette for at undgå skimmel/fugt og trækgener ved kuldevarme påvirkninger. Det udførte har nærliggende betydning for de oplyste træk/kuldegener som kunde omtale ifm. besigtigelsen og kan og vil påvirke varmeudgiften til/i huset ... Konklusion Der kan konstateres at de beskrevne konstruktionsopbygninger ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og at det udført vil få økonomiske konsekvenser vedr. varme forbruget i ejendommen, dette grundet trækgenerne. Det udførte har ligeledes nærliggende risiko for skimmel og rådproblematikker da dampspærren ikke er udført korrekt. Den manglende fastgørelse af forsatsvægge kan give gene ved montage af div. på væggene".

Det fremgår af klagerens brev af 5/9 2025 til nævnet, at "Vi er netop gået i gang med renovering af badeværelse i stueetagen (1 af 2 rum i stueetagen, som ikke blev renoveret i 2018). Vi mener, det er meget relevant at vise, hvordan væggene her er bygget op (opbygning fra 1992), da man må kunne antage, at samme opbygning har været anvendt i hele stueetagen. Se beskrivelse og fotodokumentation ... Det er overraskende for os at opdage, at væggene kun er fastgjort

punktvis for oven. Dvs. fastgørelsen af væggene er primært baseret på fastgørelse til gulv. Denne opdagelse gør skaden med de svævende vægge i de 4 berørte rum endnu tydeligere, eftersom fastgørelsen til gulv blev fjernet i 2018 i de 4 berørte rum. 1. Som antaget er forsatsvæggene fastgjort til gulv i 1992 med isolering bag – se foto 1. 2. Lægterne er ikke fastgjort til væg bagved. Se afstand til væg – foto 1. 3. Forsatsvæggene er ikke fastgjort til loft – se foto 2-5. 4. Forsatsvæggene er fastgjort punktvis: i hjørnerne og på de tværgående bjælker – se foto 3-5. 5. I hjørnerne var lægterne kun løst fastgjort, dvs. med få skruer skruet ind i fuger uden rawlplugs på sidevæg – foto 3. 6. Lægterne var ikke ført op til loftet. Det ses af foto 2 og 3, at de er afsluttet ved underkant af bjælker. 7. Den punktvis fastgørelse til sidevæg og tværgående bjælker har haft en støttende funktion. Den primære fastgørelse af forsatsvæggene (etableret i 1992) var baseret på fastgørelse til gulv".

Det fremgår af mail af 10/9 2025 fra selskabets taksator, at "Jeg prøver primært at svare på hver enkelt af deres 7 punkter: 1 Som antaget er forsatsvæggene fastgjort til gulv i 1992 med isolering bag – se foto 1. Ja, det er ikke så overraskende, det er en nem måde at fastgøre træskellettet på, også for at fastholde de enkelte dele under udførelsen. 2 Lægterne er ikke fastgjort til væg bagved. Se afstand til væg – foto 1. Afstanden afgør ikke, at de ikke kan være fastgjort til væggen, det kunne de være med vinkelbeslag. Men det er korrekt, at det ikke ser sådan ud, selvom det ikke fremgår tydeligt af billederne. Mange lægter er demonterede, og efter forsikringstagers skrivelse, så er der ingen fastgørelse til muren. Det er der oftest ikke, men grunden til at det kunne være relevant her, er at det kunne kompensere for evt. manglende understøtning af vægge i stuen. 3 Forsatsvæggene er ikke fastgjort til loft – se foto 2-5. Nej, men det er der heller ikke noget krav om. Nogle tømrere ville have monteret en lægte under loftet, for at kunne fastgøre gipspladen i den, men det har ikke været nødvendigt her. Vi er igen ude i, at det er lavet sædvanligt, men at yderligere fastgørelser ville kunne kompensere for at væggen ikke synker i stuen, hvis der mangler understøtning. (det tyder det på der gør, men der er bare ingen skader på væggen efter 7 år) 4 Forsatsvæggene er fastgjort punktvis: i hjørnerne og på de tværgående bjælker – se foto 3-5. Ja, som i punkt 3. Der er monteret en lægte under oprindelige bjælker, det er ved opførelsen den nemmeste måde at få en lige retning på væggen. Lægten

er skruet op i bjælkerne, og ind i væggen i enderne. Det er rigeligt stift til at væggen vil være stabil for et vandret tryk på den. Afhængigt af den valgte skrue, , altså skruens udtræksværdi, kan den også holde væggen fra at synke grundet manglende opklodsning. 5 I hjørnene var lægterne kun løst fastgjort, dvs. med få skruer skruet ind i fuger uden rawlplugs på sidevæg – foto 3. Ja, det har nok mest været for at styre retningen på væggen. På foto 4 ses det at den lodrette lægte har fået nogle skruer ind i muren, som så åbenbart er uden rawlplugs. Skruerne sidder med ca. 30 cm. afstand. Når vi taler om frygten for at væggen skal synke, fordi den mangler opklodsning i form af det gamle gulv, så kan væggen kun synke, hvis disse skruer alle sammen knækker. En rawlplug ville fastholde lægten til væggen, men det er irrelevant her. Der er skruet en gipsplade uden på alle disse lægter, og på den lodrette lægte er gipspladen skruet pr. 15 cm, det hindrer lægten i at falde væk fra væggen. Den lodrette last optages i skruerne, og det er skruernes overklipningsstyrke der er bestemmende for om det kan holde. 6 Lægterne var ikke ført op til loftet. Det ses af foto 2 og 3, at de er afsluttet ved underkant af bjælker. Ja, og det er helt fint. Det er en vurdering af om gipspladerne behøver fastgørelse langs loftet, eller om det er tilstrækkeligt 15-20 cm. længere nede. Det har været tilstrækkeligt her. Hvis lægten som er skruet op i bjælkerne, kan holde væggen på plads, og det har den tilsyneladende kunne, så er en lægte langs loftet kun som underlag for gipspladen. 7 Den punktwise fastgørelse til sidevæg og tværgående bjælker har haft en støttende funktion. Den primære fastgørelse af forsatsvæggene (etableret i 1992) var baseret på fastgørelse til gulv. Når gipspladerne er skruet på træskellet, fungerer det som en stor stiv skive. Så er alle lægter forbundet til hinanden. Væggen kan f.eks. ikke bue ned på midten, det forhindrer gipspladerne. Lægter i siderne og lægter skruet op i oprindelige bjælker har en bærende styrke i ukendt, men tilsyneladende tilstrækkelig, omfang. Væggen er opbygget traditionelt, hvilende på daværende underlag og med fastholdte lægter og gipsplader. I 2018 har man fjernet underlaget, men væggen hænger der stadig, uden revner eller andre skader. Alt i alt ser jeg ikke skader på væggen. I tidligere notater og mails har der været usikkerhed om måden væggen er fastholdt på. Det er bedre belyst nu, hvis man forudsætter at det er udført ens i hele huset. Men det ændrer ikke ved at der ikke er registreret en skade på væggene".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med lovgivningen, eller udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Forsatsvægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved forsatsvæggene eller isoleringen af disse, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at udskiftningen af gulvene i 2018 med bibeholdelse af den oprindelige forsatsvægskonstruktion, har medført skader på forsatsvæggene eller forringet disses funktion, uanset at ændringen i 2018 i nogen grad

Ankenævnet for Forsikring

23.

103670

har forringet forsatsvæggens stabilitet. Nævnet bemærker, at der ikke er konstateret forhøjet fugt, råd eller skimmelsvamp, som følge af udførelsen og placeringen af fugt- og dampspærre.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den forsikrede ejendom er opført i 1879, og en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at modernisering og forbedring af en ældre ejendom igennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at de anførte trækgener, som klageren har beskrevet, må antages at være forværret som følge af, at klageren har fjernet fodlisterne. Nævnet bemærker, at trækgener langs gulvene ikke er usædvanligt forekommende i ældre ejendomme som klagerens.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator i mail af 10/9 2025 bl.a. har anført, "Den primære fastgørelse af forsatsvæggene (etableret i 1992) var baseret på fastgørelse til gulv. Når gipspladerne er skruet på træskellettet, fungerer det som en stor stiv skive. Så er alle lægter forbundet til hinanden. Væggen kan f.eks. ikke bue ned på midten, det forhindrer gipspladerne. Lægter i siderne og lægter skruet op i oprindelige bjælker har en bærende styrke i ukendt, men tilsyneladende tilstrækkelig, omfang. Væggen er opbygget traditionelt, hvilende på daværende underlag og med fastholdte lægter og gipsplader. I 2018 har man fjernet underlaget, men væggen hænger der stadig, uden revner eller andre skader. Alt i alt ser jeg ikke skader på væggen."

Gulvvarme

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvvarmens konstruktion, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, eller at der var tale om ulovlige forhold ved gulvvarmen jf. pkt. 3.2.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort væsentligt nedsat funktion af gulvvarmen. jf. pkt. 3.2.

Ankenævnet for Forsikring

24.

103670

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klagerens oplysninger om, at det er vanskeligt at opvarme stuen til komforttemperatur med benyttelse af gulvvarmen på kolde vinterdage, ikke udgør tilstrækkeligt bevis for, at gulvvarmens funktion er væsentligt nedsat. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at de målinger af stuetemperaturen, som klageren har foretaget, er sket efter fjernelsen af fodlisterne, og at det fremgår af de fremlagte fotografier, at dette har medført, at der langs gulvet er åbnet en revne ind til den oprindelige ydervæg, hvilket efter nævnets vurdering må indebære en ikke ubetydelig forværring af træk- og kuldegener.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om en ældre ejendom, og at der efter det oplyste er en sekundær varmekilde i form af en brændeovn, ligesom der ikke er oplysninger om, hvorvidt det er undersøgt, om gulvvarmeanlægget benyttes optimalt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck