

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 103835:

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 en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 25/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter overtagelse ..., opdager vi at hele vores undergulv(beton) har sætningsskader, da vi fjerner gulvtæpper i nogle værelser. Dette afviser Dansk Boligforsikring og forklarer at der er tale om revner som ikke har betydning. Besigtigelseskonsulenten er forarget ved besigtigelsen og erkender de selv samme sætningsskader som vi selv og yderligere nogle vi ikke har opdaget. Dette fremgår på ingen måde af den rapport og afvisning som vi modtager.

Vedhæftet er hele dialogen med Dansk Boligforsikring A/S samt rapporten fra besigtigelseskonsulenten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi kræver erstatning for vores ødelagte betongulv."

Selskabet har den 2/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører revner og skævheder/lunker i betonen under gulvbelægningen, som ifølge klager skyldes sætninger i den underliggende konstruktion, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold omkring funderingen m.m., som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1963, ... den 11. februar 2025. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 17. september 2024.

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

Den 13. februar 2025 anmelder klager sætningsskader i to værelser og stue mod vest. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 28. februar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 13. marts 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 28. maj 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver erstatning for ødelagt betongulv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 11. februar 2025 var forhold ved konstruktionen, 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 i et plan, som er opført i 1963.

Der er enighed om, at selve gulvbelæggningerne er anmærket (pkt. 13, 14, 16, 17, 19, 21, 22 og 24), og at klager på anmeldelsestidspunktet er i gang med en udskiftning af gulvene i beboelsen. Uenigheden vedrører derfor alene den underliggende konstruktion.

Stue og værelser:

Klager anfører, at der er tale om sætninger i konstruktionen, som har medført skævhed/lunke ved stuegulvet og revner langs sokkel.

DBF's konsulent har ved besigtigelsen konstateret, at man ved husets opførelse har lavet en rende langs med soklen, hvor man har lagt varmerørene for centralvarmen ned og fyldt op med løst leca og herefter støbt med beton i ca. 5 cm tykkelse. Der er ikke lagt armering i betonen eller boret tenorstål ind i betongulvet, hvilket er en hel almindelig måde at lave et betongulv på ved opførelsen af huset i 1963.

Betonen har sat sig en smule der, hvor betonen er tyndere, og hvor det kappilarbrydende lag er opbygget anderledes end under den resterende del af konstruktionen. Dette gør, at der er et 'spring' i betonen ned til ingeniørkanalen, Betonen over renden har ikke samme styrke som den øvrige leca-beton, som er tykkere. Fælles for begge dele er, at det er udført uden armering, og derfor vil det kunne revne.

Revnerne skyldes, at forskellige konstruktioner møder hinanden, hvorfor der er opstået revner ved overgangene, som dem der konstateres over ingeniørkanalen. Det betyder dog ikke, at der er aktive restsætninger eller sætningsforløb på ejendommen som følge af fejlagtige funderingsforhold. Havde det været tilfældet, ville der også ved vægge mm. kunne ses større revner med forskydninger, ligesom revner i terrændækskonstruktionen ikke ville være begrænset til områderne omkring ingeniørkanaler mm.

Der vil stadig kunne ske mindre bevægelser i konstruktionen. Dette skyldes hverken fejl ved fundering eller den måde konstruktionen er opbygget på, men skyldes almindelige bevægelser i konstruktionerne, som ikke vil kunne undgås, fordi konstruktionerne arbejder forskelligt.

DBF's konsulent konstaterer en lunke i stuen, som er 10 mm dyb på midten, og som strækker sig over 2,5 meter. Revnerne er langs ydervægge/sokkel. Der er således en skævhed på cirka 4 mm pr. meter.

Konsulenten bemærker, at der kan være sket en mindre sætning i konstruktionen i de første år efter opførelsen, hvis det kappilarbrydende lag/sandpuden ikke var helt komprimeret ved udlægning af flamingo og beton. Besigtigelseskonsulenten vurderer dog, at den måde lunken flugter på viser, at den primære årsag til skævheden (lunken) er uomhyggelig udlægning af betonen, og at lunken/skævheden på midten af gulvet ikke i sig selv har noget med revnerne langs soklen at gøre.

DBF gør således gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 11. februar 2025 var forhold omkring fundering m.m., som er årsag til de pågældende revner og lunker, og som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

For så vidt angår værelserne, hvor der er tæppebelægning, vil betonen stadig kunne anvendes som undergulv, selvom der er en revne over varmerørene (ingeniørkanalen).

I stuen, hvor der har været trægulve, skal klager formentlig foretage en opretning med spartel eller lignende, hvis klager ønsker at lægge nyt trægulv. Det er dog DBF's opfattelse, at klager allerede på grund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, er gjort bekendt med, at der skal foretages arbejder på gulvet i området, før trægulvet kan anvendes. DBF mener ikke, at det forhold, at der skal spartles op, inden der ligges et nyt trægulv, i sig selv medfører, at anmærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet.

DBF gør herefter gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 11. februar 2025 var skader ved ejendommens betongulv m.m. ud over, hvad der må forventes af tilsvarende bygninger fra 1963 og ud over, hvad der må forventes på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 4.1.

Bryggers:

DBF gør gældende, at terrazzogulvet i bryggerset ikke skal agere som undergulv for andre gulvbelægninger, og at revnen i sig selv ikke har nogen betydning for funktionen af gulvet, da der ikke er tale om et egentligt vådrum. Revnen har været gemt væk bag vaskeskab til vaskemaskinen. Revnen er derfor kosmetisk, og brugbarheden kan ikke siges at være væsentligt nedsat pga. revnen.

Da forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten, har DBF under klagebehandlingen, på trods af ovenstående og for at finde en løsning, tilbudt klager at vurdere dette forhold på ny, hvis klager fremsender et tilbud på reparationen, og hvis en partiel reparation af terrazzogulvet (revnen) overstiger 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

DBF har endnu ikke modtaget tilbud fra klager. Tilbuddet om en ny vurdering er fortsat gældende, såfremt DBF modtager et tilbud på reparationen, og såfremt forholdet ikke er en del af klagers allerede igangsatte renovering.

DBF gør herefter samlet gældende, at konstruktionen, som er den oprindelige, har stået siden 1963, uden at konstruktionen i sig selv har givet anledning til skader eller væsentlig nedsat brugbarhed. De konstaterede revner og sætningen af dækket i ingeniørgraven går ikke ud over, hvad man må forvente på baggrund af betondækkets alder og konstruktion.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode for den tids byggeri, der ses ingen følgeskader, og forholdet adskiller sig derfor ikke fra, hvad man kan forvente af tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 23/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagernes bemærkninger tager udgangspunkt i den nye tekniske dokumentation, som er fremkommet efter indklagedes udtalelse - nærmere bestemt en ingeniørrapport udarbejdet af ... den 17. oktober 2025 indhentet af klager og vedlagt som bilag.

Klagerne gør gældende, at indklagedes vurdering af 2. september 2025 hviler på et forkert bygge- og forsikringsteknisk grundlag, idet skaden på terrændækket ikke kan karakteriseres som et almindeligt alderssvarende forhold, fordi der er tale om en oprindelig konstruktionsfejl med væsentlig betydning for bygningens hold- og brugbarhed som beboelse for klagerne.

Skadens karakter og omfang

Terrændækket er præget af gennemgående revner og lunger i stort set alle rum. Revnerne er målt til op til 2,5 mm i bredde, og der er niveauforskelle (forskydninger) på op til 5 mm. Skaderne har et sammenhængende mønster og er konstateret både i opholdsrum og vådrum.

Skaden var skjult ved købet, idet den var dækket af trægulve og tæpper, og tilstandsrapporten indeholder alene anmærkninger om selve gulvbelægninger i enkelte rum og ikke selve betondækkets tilstand.

Der var således intet i tilstandsrapporten, der kunne give en køber anledning til at forvente, at terrændækket var præget af sætningsrevner eller konstruktivt svigt.

Konstruktionsfejl og generel afvigelse fra byggeskik og BR61

Den tekniske rapport fra den 17. oktober 2025 dokumenterer, at der ikke er indbygget strittere (rundjernsdybler) mellem udstøbningerne i terrændækket, hvilket har medført svækkede samlinger og deraf følgende revnedannelser.

Dette er en konstruktionsfejl fra opførelsen og en afvigelse fra datidens gængse byggeskik.

Rapporten vurderer, at konstruktionen ikke har haft den styrke og egnethed, som krævet i Bygningsreglementet af 1961 (BR61), hvor gulvkonstruktioner i beboelsesrum skulle udføres med passende styrke og være egnede til deres tiltænkte brug.

Der er ikke indbygget strittere (rundjernsdybler) mellem den svømmende Leca-beton i terrændækket og udstøbt betonlag over rørkanal som det er angivet i Byggeblad 338.211, Betongulve og betonslidlag for at sikre mod deformation af betondækkets overside. Byggebladet var gældende fra maj 1962 og fastlagde, at samlinger skulle forsynes med rundjernsdybler (strittere) for at undgå revnedannelse og niveauforskelle.

At der er medgået en årrække før konstruktionsfejls indvirkning på terrændækket konstateres, kan ikke føre til at der ikke konstitueres konstruktionsfejl, idet der dels har været gulvbelægninger, der har skjult det fuld omfang af skaden i betondækket, dels har været skævheder der blev konstateret, men hvor klagerne ikke havde fantasi til at forestille sig, at årsagen skyldes en sætningsskade/et konstruktionssvigt som det aktuelle.

Fejlen har dermed eksisteret siden opførelsen og har først manifesteret sig synligt efter fjernelse af gulvbelægningerne.

Indklagedes henvisning til 'alder og byggeskik' er derfor **ikke** korrekt og må afvises, idet der ikke var tale om almindelig praksis at undlade sammenkobling mellem udstøbninger i terrændæk, så der kunne opnås tilstrækkelig styrke i konstruktionen.

Funktionssvigt og nedsat brugbarhed

Skadens voldsomme karakter medfører, at terrændækket ikke længere kan anvendes som forvarligt underlag for gulvbelægninger af samme type som ved købet:

- **Tæppebelægninger:** Revnernes skarpe kanter vil beskadige tæppebagsiden ved normal gangbelastning og belastning/vægt fra møblementet.
- **Trægulve:** Skævheder og revner forhindrer, at lignende trægulvbelægning etableres uden forudgående omfattende reparation af betondækket.

Der er tale om et funktionssvigt i selve betonkonstruktionen og *ikke* blot kosmetiske overfladefejl i form af svindrevner.

Revneforløbene følger i vidt omfang linjeføringen for rørkanalerne, hvilket underbygger, at årsagen er manglende sammenkobling og svækkede zoner i konstruktionen.

Ejendommens brugbarhed til beboelse og bygningskonstruktionens holdbarhed og dermed den byggetekniske værdi er væsentligt nedsat, og skaden opfylder dermed ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Mangelfuld tilstandsrapport - bryggersgulv ikke beskrevet

Tilstandsrapporten omtaler **ikke** bryggersrummet, selvom der er udført terrazzogulv med indbygget gulv afløb.

Ifølge den vedlagte ingeniørrapport, kan der konstateres *en gennemgående revne i terrazzogulvet*, hvilket betyder, at vandtætheden **ikke** længere er sikret. Det er en skade, der burde have været beskrevet i tilstandsrapporten som en kritisk skade.

Dette er en væsentlig skade på bygningen og skal ses i sammenhæng med den eksisterende sætning i betondækket. Den konstaterede revne udgør dermed et væsentligt **funktionssvigt med risiko for fugtgennemtrængning** til den underliggende konstruktion.

Da forholdet er synligt og ikke beskrevet i tilstandsrapporten, foreligger der en **klar fejl i rapporten**, idet en bygningssagkyndig burde have beskrevet bryggersgulvets tilstand, **herunder den synlige gennemgående revne i terrazzogulvet** i vådrummet. Det forhold, at der er gulvafløb i rummet gør rummet til et vådrum og gulvafløbet burde være besigtiget og eventuelt beskrevet i tilstandsrapporten, hvis der var bemærkelsesværdige forhold ved gulvafløbets tilstand.

Fejlen har samtidig betydning for klagernes forventninger ved købet, idet manglen på omtale af vådrum i bryggerset medfører, at køber ikke har haft anledning til at forvente revnedannelse og nedsat vandtæthed i dette gulv.

Fejlagtig og utilstrækkelig beskrivelse i tilstandsrapporten af badeværelsesgulv og de to gulvafløb

Tilstandsrapporten beskriver alene under punkt 23, at:

23		Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet i bruseniche.	Da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
----	---	--	---

Denne beskrivelse er **utilstrækkelig, teknisk uklar og misvisende** i forhold til de faktiske forhold, der fremgår af den tekniske rapport af 17. oktober 2025.

Ingeniørens rapport dokumenterer, at der i badeværelset findes **to gulvafløb** - ét i brusenichen og ét under håndvasken. Det sidste er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten. Begge afløb er overvejende sandsynligt **forhøjet i niveau** som følge af to lag flisegulvbelægninger oven på det oprindelige terrazzogulv (altså i alt tre lag gulvbelægninger).

Det betyder, at gulvets faldforhold ikke længere leder vand korrekt mod afløbene, og at der kan ske vandophobning eller afledning uden om afløbsstuds.

Den tekniske rapport konkluderer desuden, at der findes **gennemgående revner ned gennem alle tre lag** (fliser, mellem fliselag og det oprindelige terrazzogulv), hvilket indebærer, at gulvet **ikke længere er vandtæt**, og at vand kan trænge ned i betonen under gulvbelægningen.

Det relaterer sig klart til det sætningsskadede betonlag.

Fliserne som materiale er i sig selv vandtætte, men et flisegulv med gennemgående revner udgør ikke længere en vandtæt konstruktion. Revnerne muliggør vandgennemtrængning til den under-

liggende beton, hvilket over tid kan forårsage fugtpåvirkning, afskalninger og skader på betondækket.

Tilstandsrapporten burde derfor have beskrevet:

- at der er flere lag gulvbelægning og forhøjede afløb,
- at vandtætheden i gulvet er kompromitteret af gennemgående revner,
- og at der findes et ekstra gulvafløb under vasken, som ikke er undersøgt/omtalt.

Ved at anvende en standardformulering uden konkretisering ('ikke udført efter afløbsregulativet') har tilstandsrapporten **ikke givet køber mulighed for at forstå fejls karakter eller risikoen**. En almindelig forbruger kan ikke vurdere betydningen af, at et gulvafløb ikke er udført efter 'afløbsregulativet', og kan dermed ikke tage stilling til, om forholdet er alvorligt og i givet fald hvori alvorligheden består og kan karakteriseres.

Det fremgår af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, kap. 6.4 blandt andet:

'Den bygningssagkyndige skal foretage en vurdering af, hvilke konsekvenser skaden skønnes at få for den pågældende bygningsdel. Det skal også vurderes, hvilke konsekvenser skadesudviklingen kan få for andre bygningsdele. Herunder vurderer den bygningssagkyndige også, om skaden er stabil, eller om den vil udvikle sig yderligere.'

Altså skal han beskrive i tilstandsrapporten, hvorfor afløbsregulativet er overtrådt. Beskrivelsen er derfor klart forkert. Det fremgår også af Håndbogen, at:

'Der skal være sammenhæng imellem skade, vurdering, risiko og bemærkninger, for at der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden.'

Fagsprog så som blot at henvise til afløbsregulativet uden at forklare, hvad der er overtrådt, er efter klagerens opfattelse endnu en klar fejl i tilstandsrapporten.

Fejlen i beskrivelsen af gulvet er af stor betydning, fordi den har væsentlig betydning for bygnings **vandafledning, tæthed og konstruktionens holdbarhed**, og dermed for ejerskifteforsikringens dækning. Revnerne og de ændrede afløbsforhold betyder, at badeværelsesgulvet ikke længere opfylder funktionskravet om at vådrum - uanset at de er fra 1963 - skal være vandtætte.

Der er således tale om en **fejlagtig og ufuldstændig tilstandsrapport**, som ikke korrekt beskriver den reelle tilstand af badeværelsesgulvet og afløbene.

Vådrum og ulovlig VVS-installation

I rapporten konstateres revner i gulvene i bryggers, bad og WC-rum.

Kloaktegningen fra 1963 dokumenterer, at der oprindeligt blev udført et gulvafløb i WC-rummet som en del af det godkendte kloaksystem.

Dette afløb er i dag ikke længere synligt og kan ikke inspiceres eller oprensnes, hvilket betyder, at gulvafløbet er blevet tildækket ved en senere klinkebelægning.

Forholdet med det tildækkede gulvafløb falder derfor inden for ejerskifteforsikringens **standard-dækning for ulovlige VVS-installationer**. Ejerskifteforsikringen dækker ulovlige installationer, der er etableret af tidligere ejer i henhold til bekendtgørelsen om dækningsomfanget. Det forhold, at

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

103835

gulvafløbet ikke længere kan inspiceres eller vedligeholdes, udgør et ulovligt forhold efter DS 432 og Bygningsreglementets funktionskrav.

Revnerne i vådrumsgulvene og det skjulte gulvafløb viser samtidig, at hele terrændækket er påvirket af den samme sætning og at delvis reparation ikke er byggeteknisk forsvarlig.

Supplerende fotomateriale fra klager



Fra soveværelset.



Fra stue.



Fra værelse.



Fra værelse.



Fra værelse.

Forsikringsmæssig dækningsvurdering

Efter bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer dækkes skader, som var skjulte ved købet og som medfører væsentlig nedsat hold- og brugbarhed af bygningen samt VVS-installationers ulovlighed.

Den foreliggende skade opfylder disse kriterier:

- Skaden var skjult og ikke omtalt i tilstandsrapporten.
- Revneforløbene er af en karakter, at de kan betegnes som sætningsskader.
- Terrændækket er ikke længere egnet som underlag for gulvbelægninger uden omfattende reparation.
- Skaden skyldes oprindelig konstruktionsfejl og ikke alder på terrændækket.
- Der er påvist en ulovlig ændring af VVS-installation.

Indklagedes vurdering af, at forholdene er aldersbetingede, hviler derfor på et helt fejlagtigt grundlag.

Sagen kan ikke sammenlignes med ankenævnspraksis om mindre overfladerevner, da der her er tale om større gennemgående revner bl.a. med forskydninger og et reelt svigt af konstruktionen med konstruktiv årsag og funktionsmæssig betydning. Desuden er der et skjult ulovligt gulvafløb.

Kravene fra klager

Klagerne fastholder, at:

1. Skaden på terrændækket er en oprindelig konstruktionsfejl, som først er blevet synlig efter købet.
2. Terrændækket har væsentlige revner og skævheder, som gør det uegnet som underlag for gulvbelægninger som de eksisterende og at gulvbelægninger som de eksisterende skal kunne udskiftes uden større reparationer.
3. Der foreligger en ulovlig ændring af VVS-installation i WC-rummet.
4. Skaden har væsentlig betydning for bygningens brugbarhed og opfylder derfor ejerskifteforsikringens skadebegreb.
5. Refusion af udgiften til ingeniørrapporten som klager har indhentet. Udgiften er en nødvendig følge af selskabets afvisning, idet klagerne uden faglig bistand ikke havde mulighed for byggeteknisk at dokumentere årsag og skadeomfang.

Som det klart fremgår af ingeniørrapporten og klagers svar er skaderne ikke aldersrelaterede, men dokumenterer et gennemgående konstruktionssvigt i terrændækkets opbygning, som præger hele betonpladen i et væsentligt omfang, og som har væsentlig betydning for bygningens funktion som beboelse og byggetekniske værdi.

Klagerne beder derfor Ankenævnet for Forsikring om at give klagerne medhold i, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, og tilpligte indklagede at erstatte udgifterne til den udbedring af skaden, som ingeniørfirmaet anbefaler i rapporten og relaterede følgeudgifter."

Selskabet har i brev af 20/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har den 23. oktober 2025 indleveret et høringssvar udarbejdet af Villa Danmark sammen med en rapport udarbejdet af [ingeniørfirma]. Høringssvaret og rapporten giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse men giver anledning til nedenstående bemærkninger/præciseringer.

Stue og værelser:

[Ingeniørfirma] påpeger med henvisning til Byggeblad 338.211 'Betongulve og betonslidlag', at der ikke er indbygget strittere (rundjernsdybler) mellem den svømmende lecabeton i terrændækket.

Byggebladet angiver, at fuger i svømmende afretningslag *kan* udføres med rundjern igennem fugen, hvilket kan forhindre fugekanterne i at forskydes i forhold til hinanden.

Det forhold, at det er beskrevet i et byggeblad, at man kan anvende rundjern, ændrer ikke på, at det var sædvanlig byggeskik at undlade dette. Det er almindeligt kendt, at betondæk fra denne periode ikke er armeret, og det er sædvanligt, at der opstår revner som følge heraf.

Byggebladet er i øvrigt udgivet i 1968 og dermed efter husets opførelse i 1963.

DBF har ikke yderlige bemærkninger til nærværende punkt og fastholder, at der ikke er konstateret forhold, som afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og de mange anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. gulvbelægning.

Bryggers

DBF har bedt klager om at indhente et tilbud på udbedring. DBF har ikke modtaget noget fra klager.

Badeværelsesgulv og de to gulvafløb

Klagers repræsentant skriver en række betragtninger omkring husets badeværelse. Klager mener således, at det udgør en skade, at der er flere lag gulvbelægning, et forhøjet afløb, at vandtæthed i gulvet er kompromitteret af gennemgående revner, og at der er et ekstra gulvafløb under vasken.

Der er tale om nye forhold, som ikke tidligere har været anmeldt til selskabet. DBF har derfor ikke besigtiget forholdene.

På baggrund af de fremlagte oplysninger er der imidlertid ikke grundlag for at besigtige forholdene, idet der er en række anmærkninger på badeværelset, som omfatter de nye forhold.

Det er anmærket med rødt hus (nr. 22), at klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning, skår/defekter og med defekte fuger i det vandbelastede område, og med gråt hus (nr. 21), at klinkegulvet er med mangelfuld vedhæftning og med revner uden for det vandbelastede område.

Det er herudover anmærket med rødt hus (nr. 23), at gulvafløb ikke er udført efter afløbsregulativet i brusenichen, og at der vurderes at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Klager har haft en forventning om, at afløbet er både forkert udført, og at dette giver risiko for skader. Klager har i øvrigt haft rig anledning til at undersøge anmærkningens betydning, hvis klager var i tvivl.

Det er anmærket med rødt hus (nr. 24), at fuger er defekt mellem vægge i bruseniche, og at der vurderes at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

Endelig er det anmærket med gråt hus (nr. 25), at mørtelfuge er defekt omkring afløb under vask, og med gråt hus (nr. 26), at der ikke er en niveauforskel på mindst 30 mm mellem overkant gulvbelægning ved dør og overkant gulvafløb (manglende bassinvirkning) mod gulvafløb bruseniche.

På den baggrund er det DBF's opfattelse, at klager i tilstrækkeligt omfang er blevet advaret om alvorlige skader på såvel afløb som hele gulvbelægningen på badeværelset.

DBF er i øvrigt ikke enig med [ingeniørfirma] i, at flisebelægning og fuger ikke kan betragtes som tætte. Det forhold, at der er konstateret en revne i terrazzogulvet, som er belagt med to lag fliser, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er dog underordnet, da klager på baggrund af tilstandsrapporten må have haft en forventning om at skulle renovere badeværelsesgulvet.

Ulovlig VVS-installation

Klager gør gældende, at der må være et skjult gulvafløb, da det gulvafløb, som fremgår af de oprindelige kloaktegninger, viser et gulvafløb i WC-rummet.

Forholdet er ikke dokumenteret. Hvorvidt der aldrig har været et gulvafløb, eller om dette senere er sløjftet, er ikke til at vide.

Klager har ikke bevist, at der er en ulovlig VVS-installation, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 11/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Stue og værelser

Med dokumentationshenvielse til [ingeniørfirma]-rapporten af 17. oktober 2025

DBF anfører, at revnerne er forventelige forhold som følge af alder og sædvanlig byggeskik fra 1963. Den vurdering kan ikke lægges til grund.

Den tekniske rapport fra bygningsingeniør ... **dokumenterer**, at der **ikke** er tale om tilfældige svindrevner, men om **gennemgående og forskudte revner**, der følger udstøbningsfuger i konstruktionen - hvilket kendetegner **oprindeligt konstruktionssvigt**, jf.:

◆ [ingeniørfirma]-rapportens afsnit '*Vurdering af terrændækkets tilstand*'

◆ Målinger i stue, soveværelser og værelser:

- revnebredder op til **2,5 mm** (målinger side 4-6)
- niveauforskelle/forskydninger op til **5 mm** (målinger side 4-6)
- revner orienteret **langs rørkanaler og samlinger** (fotos side 7-12)

Revnernes karakter betyder, at konstruktionen ikke længere fungerer som stabilt underlag:

- Tæpper vil blive beskadiget af revnernes skarpe kanter ([ingeniørfirma] side 3 og 6)
- tilsvarende gulvbelægninger kan ikke genetableres uden omfattende reparation sker først ([ingeniørfirma] side 3)

[Ingeniørfirma] vurderer, at forskydningerne indikerer **aktiv bevægelse i konstruktionen** og **risiko for fortsat skadeudvikling** (side 3-4).

Skaden har derfor både en konstruktiv og funktionsmæssig betydning for bygningens brugbarhed og byggetekniske værdi og skaden kan derfor **ikke** nedtones af DBF til at være 'blot' en kosmetisk betydning.

Bygningsreglement og forsikringsmæssige kriterier for dækning under ejerskifteforsikringen

BR61 krævede, at gulve i beboelsesrum skulle:

'udføres med passende styrke og være egnede til deres tiltænkte brug.'

[Ingeniørfirma] vurderer, at dette ikke er opfyldt (side 3-4).

Alder alene kan naturligvis ikke føre til afvisning, når:

1. årsagen skyldes en oprindelig fejlkonstruktion af bygningskonstruktionen, uanset at skadevirkningen først opdages senere
2. skaden først er blevet synlig efter købet
3. funktionskravet ikke længere opfyldes, fordi skaden løbende har udviklet sig gennem årene og må forventes at udvikle sig yderligere.

Om DBF's henvisning til '*sædvanlig byggeskik*'

DBF anfører, at ikke-armerede betondæk og manglende strittere var almindeligt. Dette er uden betydning, fordi:

- ✓ selv en sædvanlig konstruktion **skal kunne fungere** efter sit formål og hensigten i sin forventede levetid
- ✓ DBF har ikke fremlagt teknisk dokumentation for, at denne skadetype med både bredde på revnerne og med forskydninger er normal eller uden funktionskonsekvens for bygningen
- ✓ [ingeniørfirma] dokumenterer, at **manglende sammenkobling** er skadeårsagen (side 3-4)

Det afgørende er ikke altid byggeskikken i 1963, men den **væsentlige nedsatte brugbarhed og byggetekniske værdi bygningen har i dag, fordi den efter overtagelsen er konstateret med en reel skade, som klager ikke blev advaret om inden købet.**

Samlet konklusion for punktet 'Stue og værelser'

- ✓ Skaden er oprindelig og var skjult ved købet under sælgers møblement og tæpper
- ✓ Skaden har væsentlig funktionsmæssig betydning for bygningens brugbar-/holdbarhed og byggetekniske værdi
- ✓ Konstruktionen opfylder ikke BR61's krav
- ✓ Alder forklarer ikke revnernes systematik og forskydninger
- ✓ DBF's argumentation er ikke teknisk underbygget

Revnedannelsen kan af de her nævnte grunde fra klagers side, **ikke** sidestilles med almindelige aldersrevner og skal derfor anses som dækningsberettiget skjult skade efter ejerskifteforsikringsbekendtgørelsen.

Bryggers - funktionssvigt og tilstandsrapportfejl

DBF anfører, at revnen i bryggerset alene er kosmetisk og kan løses ved en partiel reparation. DBF gør samtidig gældende, at bryggerset ikke er et vådrum - uanset at der er gulv afløb i rummet.

Det fremgår imidlertid af kommunens projektmateriale ('Fundament og jordarbejde', 1963), at bryggerset udføres i beton og terrazzo i lighed med badeværelse, hvilket efter datidens byggeskik forudsatte vandtæthed som vådrum. Tilstedeværelsen af gulv afløb understreger dette formål og klassificerer bryggerset som vådrum.

Klagerne er derfor uenig med DBF.

Bygningsingeniør ... dokumenterer i rapporten af 17.10.2025, at:

- der er en gennemgående revne i terrazzogulvet
- vandtæthedskravet ikke længere er opfyldt
- bryggersgulvet er en del af samme terrændæk, som er konstruktivt svækket i hele bygningen
- revnerne indikerer aktiv bevægelse og risiko for fortsat skadeudvikling.

En gennemgående revne i et vådrumsgulv udgør et funktionssvigt med risiko for fugtindtrængning til den underliggende konstruktion og påvirker dermed både bygningens holdbarhed og tekniske værdi.

Tilstandsrapporten omtaler slet ikke bryggerset, og den bygningssagkyndige har ikke beskrevet revnen, selvom forholdet er synligt. Dette udgør en klar fejl i rapporten, der har frataget klagerne muligheden for at blive advaret om et væsentligt forhold, jf. tilstandsbekendtgørelsens formål.

Det forhold, at en partiel reparation af selve revnen kan udføres billigt, ændrer ikke på:

1. at skaden skyldes samme oprindelige konstruktionssvigt som i resten af huset
2. at terrændækket er én sammenhængende konstruktion, som naturligvis skal vurderes samlet
3. at korrekt udbedring kræver helhedsreparation — ikke punktvis lappeløsning.

DBF's tilbud om dækning af en partiel reparation på op til 5.000 kr. jf. indklagedes seneste svarbrev, er både teknisk utilstrækkeligt og forsikringsretligt uholdbart, da det hverken udbedrer skadens årsag eller dens følger i det samlede terrændæk. Med andre ord: en lokal udfyldning af revnen ændrer intet ved den fortsatte skadeudvikling.

Samlet konklusion for bryggers

- Bryggerset er **et vådrum**
- Skaden er **revnen** → funktionssvigt pga. manglende vandtæthed
- Skaden er del af **skadeårsagen og følgevirkningerne er i hele i terrændækket**

Badeværelse og WC-rum - vandtætningssvigt og ulovlig ændring af afløbsinstallation

Med dokumentationshenvisning til [ingeniørfirma]-rapporten af 17.10.2025 og kommunens kloaktegning af 1963 I både badeværelse og WC-rum er terrændækket udført med terrazzogulv og gulvafløb i overensstemmelse med datidens gældende byggeskik for vådrum i 1963. Der er dermed tale om vådrum, som efter deres konstruktion og formål skal være vandtætte og sikre korrekt afledning af vand.

Bygningsingeniør ... dokumenterer i rapporten af 17. oktober 2025, at:

- der er gennemgående revner igennem både flisebelægninger og det oprindelige terrazzogulv
- vandtæthedskravet derfor ikke længere er opfyldt
- revnerne følger de samme sætningslinjer som i resten af terrændækket
- der er risiko for fortsat skadeudvikling

Dette udgør et **funktionssvigt**, da revner i et vådrumsgulv muliggør vandgennemtrængning til den underliggende konstruktion og kan give fugtpåvirkning, afskalninger og skader på betondækket.

Det skjulte gulvafløb i WC-rum

Kloaktegningen fra 1963 dokumenterer, at der oprindeligt er udført gulvafløb i WC-rummet som del af ejendommens autoriserede afløbssystem.

På stedet er der i dag **ikke** længere adgang til afløbet, og det er **ikke** længere synligt. Gulvafløbet er blevet **tildækket ved en senere flisebelægning**.

Et tildækket gulvafløb kan **ikke** inspiceres eller openses og opfylder derfor **ikke** de funktionskrav, der gælder for afløbsinstallationer, herunder krav om tilgængelighed og vedligeholdelse, jf. bygningsregler og DS 432.

Der foreligger dermed **en ulovlig ændring af autoriseret VVS-installation**, som efter ejerskifteforsikringens standarddækning er **selvstændigt dækningsberettigende**.

DBF har ikke i sine høringsvar forholdt sig til dette dokumenterede forhold og har dermed ikke imødegået et centralt punkt i sagen. Det tager klagerne som et udtryk for, at der er enighed om at gulvafløbet er ulovligt i gulvkonstruktionen.

Samlet konklusion - vådrumsskaderne

- ✓ Begge bade-/toiletrum er vådrum, der kræver vandtæthed
- ✓ Gennemgående revner udgør et funktionssvigt af konstruktionen
- ✓ Revnerne er del af den samme oprindelige konstruktionsskade i terrændækket i hele bygningen
- ✓ WC-afløb er skjult/tildækket → ulovlig VVS-ændring → selvstændig dækning og DBF har ikke imødegået det centrale forhold om WC-afløbet.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103835

Bevisvurdering og bevisbyrde

Det må retfærdigvis lægges til grund, at DBF **ikke** har imødegået den fremlagte tekniske dokumentation fra ingeniør ..., uanset at selskabet har haft rig lejlighed til at imødegå dokumentationen, hvis DBF ønskede det.

DBF har alene gentaget generelle betragtninger om alder og byggeskik *uden* at fremlægge teknisk dokumentation, der kan afkræfte de konkrete målinger, revneforløb, konstruktionsanalyse og funktionsvurdering, som [ingeniørfirma]-rapporten har påvist i bygningen.

Når der - som her - foreligger en ingeniørteknisk rapport, der decideret dokumenterer både årsag, omfang og funktionsmæssig betydning, er det op til DBF at løfte bevisbyrden for, at der til trods for dette ikke foreligger en dækningsberettiget skade i bygningens terrændækskonstruktion.

Den bevisbyrde er **ikke** løftet ved blot at henvise til alder og sædvanlig byggeskik - navnlig ikke når:

- skaden adskiller sig markant fra sædvanlige aldersrelaterede svindrevner
- skaden har væsentlige funktionsmæssige konsekvenser
- skaden har oprindelig konstruktiv årsag
- skaden har været skjult ved købet Klagerne fastholder derfor, at DBF ikke har dokumenteret grundlag for afvisning.

Afslutning

Klager fastholder kravet om erstatning for en byggeteknisk korrekt udbedring af terrændækket og de følgeskader og følgeudgifter, der er forbundet hermed.

Når DBF's eget tekniske modbevis udebliver, må de tekniske forudsætninger i [bygningingeniørs] rapport lægges til grund for nævnets bevisvurdering og afgørelse. Selskabets generelle henvisninger til alder og byggeskik kan ikke tilsidesætte den konkrete, dokumenterede skadeårsag og skadevirkning i bygningen.

Klager afventer nu nævnets behandling og afgørelse, idet ingen af parterne har angivet at have nye relevante oplysninger af betydning for sagens afgørelse."

Selskabet har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 11. december 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse, men det giver anledning til nogle præciseringer:

Klager skriver, at [ingeniørfirma] vurderer, at forskydningerne indikerer aktiv bevægelse i konstruktionen og risiko for fortsat skadeudvikling (side 3-4).

Der er ingen steder på side 3-4 eller i øvrigt andre steder i notatet beskrevet, at forskydningerne indikerer aktiv bevægelse og risiko for fortsat skadeudvikling. PLS skriver på side 12, at det ikke kan *afvises*, at der vil ske yderligere sætninger. Der er imidlertid ikke beskrevet eller dokumenteret tegn på, at der er tale om aktive sætninger, hvilket da også må have formodningen imod sig henset til husets alder.

[Ingeniørfirma] har ikke konstateret andre forhold end dem, som DBF's konsulent har konstateret.

Det forhold, at klager ikke kan lægge svømmende trægulve som planlagt, kan ikke tillægges betydning, da ejendommen blev overtaget med gulvtæpper, som der ikke er oplyst om skader på.

[Ingeniørfirma] mener, at man ikke kan lægge gulvtæpper over revnerne, da de skarpe kanter vil ødelægge tæppernes bagside, men på foto 4 og særligt på foto 21 ses bagsiden af eksisterende tæppe over en revne, og der ses ingen skader på bagsiden af tæppet.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i brev af 10/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Om risiko for fortsat skadeudvikling

DBF anfører, at [ingeniørfirma]-rapporten ikke dokumenterer aktive sætninger.

Det er korrekt, at [ingeniørfirma]-rapporten ikke konkluderer, at der aktuelt foregår aktive sætninger. [Ingeniørfirma] anfører imidlertid på side 12, at det **ikke** kan afvises, at der vil ske yderligere sætninger. Dette ændrer imidlertid **ikke** ved rapportens centrale konklusioner om årsagen til skaderne og konstruktionens tilstand.

Det fremgår også på side 12 i [ingeniørfirma]-rapporten, at:

'Der er ikke indbygget strittere i samling mellem de forskellige betonudstøbninger i terrændækket. Dermed vurderes der at være tale om en konstruktionsfejl som vurderes at være oprindelig'.

[Ingeniørfirma] dokumenterer gennemgående revner med forskydninger i terrændækket samt manglende sammenkobling mellem udstøbningerne, hvilket er vurderet som en konstruktionsfejl i den oprindelige udførelse.

Revnernes karakter og forskydningerne dokumenterer således et konstruktivt svigt i terrændækket, uanset om skadeudviklingen i dag kan betegnes som aktiv eller ej.

Spørgsmålet om aktiv bevægelse er derfor **ikke** afgørende for vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, idet [ingeniørfirma]-rapporten dokumenterer en oprindelig konstruktionsfejl i terrændækket (*hvilket også fremgår af forhold beskrevet i DBF's eget besigtigelsesnotat om manglende armering og mangelfuld udførelse*) og et deraf følgende konstruktivt svigt.

Af DBF's eget besigtigelsesnotat fremgår bl.a., at:

'Man har ikke lagt armering i betonen eller boret tentorstål ind i betongulv for at sikre at der ikke ville komme revnedannelse.'

og

'Det vurderes ikke at være betongulvet der har sat sig, men at betongulvet ikke er udført omhyggeligt nok, at der har været lunger og pukler på betongulvet ved udførelsen.'

At der samtidig fortsat er mulighed for yderligere udvikling, understreger blot skadens betydning og alvor.

Om gulvbelægninger

DBF gentager, at ejendommen blev overtaget med gulvtæpper, og at der ikke er dokumenteret skader på disse.

Klagers anbringende angår imidlertid stadig **ikke** ønsket om at etablere svømmende gulve, men derimod at terrændækket - som følge af de dokumenterede revner og niveauforskydninger - **ikke** længere fungerer som et egnet og stabilt underlag for almindelige gulvbelægninger.

Dette fremgår af [ingeniørfirma]-rapportens vurdering af konstruktionens funktionsmæssige tilstand.

Af DBF's eget besigtigelsesnotat fremgår desuden, at:

'Man har ikke lagt armering i betonen eller boret tentorstål ind i betongulv for at sikre at der ikke ville komme revnedannelse'.

Det fremgår ligeledes, at:

'Det vurderes ikke at være betongulvet der har sat sig, men at betongulvet ikke er udført omhyggeligt nok, at der har været lunger og pukler på betongulvet ved udførelsen'.

At et eksisterende tæppe i en periode har kunnet ligge over en revne uden synlige skader, ændrer **ikke** ved den byggetekniske vurdering af konstruktionens tilstand og egnethed som underlag.

Belastning fra møbler og gang på tæpper over revner i terrændækket, hvor der samtidig forekommer niveauforskydninger, skaber skarpe kanter, som kan beskadige (skære i) tæppebelægningen. [ingeniørfirma] kan desuden **ikke** afvise en fortsat udvikling af revnerne.

Om tæppet bemærkes, at DBF's konsulent **ikke** foretog en nærmere besigtigelse eller dokumentation af tæppebelægningens tilstand ved besigtigelsen, selv om gulvtæpperne fortsat lå i rummene og flere steder var trukket til side, således at både tæpper og underliggende gulv kunne besigtiges af besigtigelseskonsulenten.

Afsluttende bemærkning

DBF har **ikke** fremlagt teknisk dokumentation, der afkræfter [ingeniørfirma]-rapportens vurdering af terrændækkets konstruktion, skadeårsag og funktionsmæssige betydning. **Tværtimod** understøtter flere af selskabets konsulents observationer de forhold, som [ingeniørfirma]-rapporten dokumenterer nærmere.

Om tæppet bemærkes, at DBF's konsulent **ikke** foretog en nærmere besigtigelse eller dokumentation af tæppebelægningens tilstand ved besigtigelsen, selv om tæpperne fortsat var til stede og lå i rummene blot trukket til side. Det var således konsulentens valg ikke at besigtige tæpperne.

Klager har derfor ikke yderligere bemærkninger og overlader sagen til nævnets afgørelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103835

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Entre				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Trægulv er eftergivende midt på.	-	-
BEBOELSE - Stueplan - Gæstetoilet/wc-rum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning.	-	-
15		Vægfliser er med revnede flisefuger i hjørne ved vask.	-	-
BEBOELSE - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
16		Trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger og er eftergivende flere steder bl.a. mod vest.	-	-
BEBOELSE - Stueplan - Spisestue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger mod stue.	-	-

...

Ankenævnet for Forsikring

20.

103835

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning og med revner uden for det vandbelastede område bl.a. ved dør og under vask.	-	-
22		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning, med skår/defekter og med defekte flisefuger i det vandbelastede område foran toilet.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
23		Gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet i bruseniche.	Da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
24		Fuger er defekt mellem vægge i bruseniche.	Da forholdet er inden for det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.	-
25		Mørtelfuge er defekt omkring afløb under vask.	-	-
26		Der er ikke en niveauforskel på mindst 30 mm mellem overkant gulvbelægning ved dør og overkant gulvafløb (manglende bassinvirkning) mod gulvafløb i bruseniche.	-	-

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

13/02/2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Ved at fjerne gulvtæpper fra værelser og trægulv fra stue kunne det konstateres at betonen er sunket

Hvad er skaden?

(hvad er skaderamt) Sætningsskader værelser og stue mod haven (Vest)

Hvad er årsagen til skaden?

Ikke kendt

Hvor er skaden lokaliseret?

2 værelser og stue mod vest"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Efter der er fjernet gulvtæpper, ses der revner i betongulvet

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til bevægelses revner.

Da huset blev opført, har man lavet en rende langs med soklen, hvor man har lagt varmerørene fra centralvarmen ned i og fyldt op løst leca hvor man har støbt men beton i ca. 5 cm tykkelse.

Man har ikke lagt armering i betonen eller boret tentorstål ind i betongulv for at sikre at der ikke ville komme revnedannelse, dette er en helt almenlig måde at lave et betongulv på ved opførelsen af huset i 1963.

Der vil altid komme en revne mellem to betonflader der er støbt op mod hinanden det kan ikke undgås.

Trægulvet i stuen er eftergivende og med afstand i samlingerne, når man går på gulvet, kan man mærke at der er lunke på gulvet at det buler op og ned.

Det vurderes ikke at være betongulvet der har sat sig, men at betongulvet ikke er udført omhyggeligt nok, at der har været lunke og pukler på betongulvet ved udførelsen, trægulvet er fra opførelsen af huset.

Alle gulve i huset er fra huset blev opført i 1963.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode for den tids byggeri.

Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

...

Revner i betongulvene

Foto 1

Der ses revne i betongulvet, revnen er langs med soklen (rød pil) og revne mellem betongulv og renden hvor varmerørene ligger (gul pil)

...

Foto 2

Man kan se betonen er sunket lidt hvor renden er med varmerørene

...

Foto 3

Revner er også i værelse ved siden af foto 1-2, se også foto 4

...

Revnerne i gulvene

Foto 5

Der ses revner i værelse i gavlen

...

Foto 6

Der ses revne i gulvet i badeværelset se foto 7

...

Foto 8

Der er revne i terrazzogulvet ude i bryggerset

...

Foto 9

Der er revne i gulvet ude på gæstetoilettet

...

Gulvet i stuen

Foto 10

Der ses revner i betongulvet i stuen mellem renden i gulvet og betongulvet

...

Foto 11

Der er en lunke midt på stuegulvet, se foto 12

...

Foto 12

Lunken er 10 mm dyb på midten af en 3 meter retskinne

...

Foto 13 Der ses mange steder på trægulvet at det har trukket sig i samlingerne, gulvet er også eftergivende når man går på det, se vedlagte video klip

...

Snittegning af gulvopbygning fra FT's tegninger af huset fra opførelsen

...

På tegningen kan man se at der er lavet en rende langs med soklen hvor der er lagt varmerør ned efter væggene er lavet, varmerørene er lagt med løst leca omkring røren, hvor der er støbt oven på den løse leca.

...

Tilstandsrapport

Nr. 13 gulv er eftergivende

Nr. 14 klinker med mangelfuld vedhæftning

Nr. 16 trægulv er eftergivende med stor afstand i samlingerne

Nr. 17 afstand i samlingerne på trægulvet

Nr. 19 der er revner i gulvpladen.

Nr. 21 manglende vedhæftning på gulv klinker og revner

Nr. 22 manglende vedhæftning på klinker

Nr. 24 defekte fuger mellem gulv og væg"

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 17/10 2025, indhentet af klageren:

"Ejendommen ... er solgt med overtagelse februar 2025.

De nye ejere igangsatte umiddelbart efter overtagelsen fjernelse af gulvtæpper fra værelser og den lange gang. Det var for at ændre gulvbelægning til svømmende trægulv. I den forbindelse konstaterede ejerne at der var revner i betonpladen under tæpperne. Der blev med den baggrund indgivet skadesanmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Der ønskes med dette besigtigelsesnotat redegjort for hvorvidt der er konstruktionsfejl ved det oprindeligt udførte terrændæk.

Desuden ønskes der vurderet på om der er byggetekniske problemer ved revner som er opstået i betonundergulvet med de øvrige gulvbelægninger samt terrazzogulve.

Besigtigelsen blev foretaget d. 30.09.2025.

De byggetekniske forhold vurderes i forhold til det da gældende Bygningsreglement (BR61). Desuden uddrag af det Almene Tekniske Fælleseje (ATF) herunder bl.a. TRÆ-håndbøger, SBianvisninger og leverandøranvisninger.

Generelt om bebyggelsen

Det er ifølge BBR et fritliggende ...hus med et samlet bebygget areal på ... Det er opført i 1963.

...

Både badeværelse, bryggers og WC-rum skal iht. BR61, afsnit 5.6.3 stk. 3 udføres med gulvbelægning af vandtæt materiale. I dette tilfælde terrazzo.

...

Ifølge den oprindelige approberede kloaktegning fra 1963 er der udført to rum i huset med gulvafløb som er indstøbt i terrazzogulv. Det vedrører badeværelse og bryggers.

Terrændækkets opbygning

Ifølge de oprindelige tegninger er bygningens terrændæk generelt udført i 10 cm Leca-beton, 5 cm polystyrenplader og 20-25 cm sandfyld. Leca-betonen er generelt undergulv for husets gulvbelægninger.

...

Ifølge de oprindelige tegninger er der udført rørkanal langs facader og gavle. Heri er varmerør til radiatorer ført i Leca-nødder som isolerende lag. Over rørkanalen er udstøbt betondæk med overside i samme niveau som det øvrige betonundergulv. Under rørkanal er udstøbt 5 cm betondæk med et større overlap til hhv. det øvrige terrændæk og Leca-blokke langs fundamenter. De nederste 5 cm betonudstøbning vurderes tænkt at sikre mod svækkelse af rørgkanalens konstruktion og dermed sikring mod deformering af betondækkets overside.

Der er ikke indbygget strittere (rundjernsdybler) mellem den svømmende Leca-beton i terrændækket og udstøbt betonlag over rørkanal som det er angivet i Byggeblad 338.211, Betongulve og betonslidlag for at sikre mod deformering af betondækkets overside.

Gulvbelægninger i ejendommen

Ejendommens enkelte rum er udført med forskellige typer gulvbelægninger. Se evt. foto 1 samt foto 3-18.

I kamre, soveværelse, [hobby]stue og gang er der udlagt gulvtæppe som er udlagt direkte på betonunderlaget. Det vides ikke hvornår denne gulvbelægning er udført.

...

Foto 3: Kammer mod gavlen med gulvtæppe

...

Foto 4: Soveværelse med gulvtæppe

...

Foto 5: Kammer mod haven med gulvtæppe som nu er fjernet

...

Foto 6: [Hobby]stue i sidebygning med gulvtæppe

...

I daglig- og spisestue samt entré er der udlagt Junkers 14 mm massiv parketgulv med tilhørende bøjlesystem. Det er udlagt på ovntørret sand som afretningslag og Junckers Polyfilt som mellem-lag. Dette gulv er ifølge de tidligere ejere udlagt umiddelbart efter deres overtagelse af huset i 1991.

...

Foto 7: Dagligstue med massivt parketgulv

...

Foto 8: Spisestue med massivt parketgulv

...

Foto 9: Nedlagt gæsteværelse inddraget til dagligstue med massivt parketgulv

...

Foto 10: Overgang mellemdagligstue og entré hvor bundstykke ligger delvist skjult af udlagt parketgulv.

...

Foto 11: Entré med massivt parketgulv

...

Foto 12: Bagside af Junckers Harmony 14 mm massiv parketgulv med bøjlesystem

...

I køkken er der udlagt vinylkork fliser som angiveligt er limet direkte på betonunderlaget. Det vides ikke hvornår denne gulvbelægning er udført.

...

Foto 13: Køkken med vinylkork

...

I bryggers er der udlagt terrazzogulv med støbte opkanter langs alle sider, hvilket er i overensstemmelse med BR61, afsnit 5.6.3, stk.3. Dette formodes at være udført ifbm. husets opførelse. I terrazzogulvet er der indbygget gulvafløb.

Gulvet skal iht. dagældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugt gennemtrængning til den underliggende konstruktion. Vandtætheden er ikke sikret idet der kan konstateres gennemgående revne i terrazzogulvet.

...

Foto 14: Bryggers med terrazzogulv og støbte opkanter

Foto 15: Bryggers med terrazzogulv med indbygget gulvafløb

...

I badeværelset er der oprindeligt udlagt terrazzogulv, hvilket er i overensstemmelse med BR61, afsnit 5.6.3, stk.3 for at sikre gulvets vandtæthed. Dette formodes at være udført ifbm. husets opførelse. Herpå er der udlagt flisebelægning i to lag hvilket indikerer at gulvets belægning er fornyet af to omgange. I flisegulvet er der indbygget gulvafløb.

Gulvet skal iht. dagældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugt gennemtrængning til den underliggende konstruktion. Vandtætheden er ikke sikret idet der kan konstateres gennemgående revne i terrazzogulvet under de to nyere gulvbelægnings. Fliser og fuger kan ikke betragtes som vandtætte materialer.

...

Foto 16: Baderum med flisegulv

Foto 17: Baderum med to lag fliser ovenpå terrazzogulv

...

I WC-rum er der udlagt flisegulv. Det formodes at der herunder ligger eksisterende terrazzogulv som det også er gældende i hhv. bryggers og baderum.

Gulvet skal iht. dagældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugtgennemtrængning til den underliggende konstruktion. Fliser og fuger kan ikke betragtes som vandtætte materialer.

...

Foto 18: WC-rum med flisegulv

Registrerede deformationer/sætninger i betonundergulv

Der kan generelt konstateres sætninger i betonundergulvet hvor rørkanalen er ført langs facader og gavle. Desuden er der konstateret sætning i betonundergulvet langs midten af huset. Sætningerne ligger på op til omkring 5 mm. Desuden har sætningerne betydet at der er opstået revner med fri åbning som er målt op til 2,5 mm.

Ifølge TRÆ79, Trægulve, leverandørens anvisninger samt tolerancer.dk skal undergulvets planhed målt med 2 m retholt være mindre end ± 2 mm inden det svømmende gulv lægges.

...

Foto 19: Kammer mod gavl, revne ca. 40 cm parallelt med gavl

Foto 20: Kammer mod gavl, revnebredde mellem 0,5-2,5 mm

...

Foto 21: Soveværelse, Inde liggende gennemgående revne i huset

Foto 22: Soveværelse, Niveauspring på betonundergulv mål til 5,28 mm.

...

Foto 23: Kammer mod haven, Inde liggende gennemgående revne i husets betonundergulv

Foto 24: Kammer mod haven, revnebredde 2 mm

...

Foto 25: Kammer mod haven, Inde liggende gennemgående revne i husets betonundergulv

Foto 26: Kammer mod haven, revnebredde 2 mm

...

Foto 27: Spisestue, Målt nedbøjning ca. 40 cm fra facade

Foto 28: Spisestue, Nedbøjning af parketgulv mål til 4 mm.

...

Foto 29: Opholdsstue, Målt nedbøjning nær inde liggende gennemgående revne i stue

Foto 30: Opholdsstue, Nedbøjning af parketgulv mål til 5 mm.

...

Foto 31: Køkken, Målt nedbøjning af gulv ca. 60 cm fra facade

Foto 32: Køkken, Nedbøjning af vinylkorkgulv mål til 4 mm

...

Foto 33: Bryggers, Målt gennemgående revne ca. 30 cm fra facade

Foto 34: Bryggers, gennemgående revne nær gulvafløb

...

Foto 35: Bryggers, Niveauspring på terrazzogulv mål til 0,85 mm

Foto 36: Bryggers, revnebredde ca. 0,35 mm i vådrumsgulv

...

Foto 37: Badeværelse, Målt revne ca. 30 cm fra facade

Foto 38: Badeværelse, revne i vådrumsgulv

...

Foto 39: WC-rum, Målt gennemgående revne i flisefuger ca. 20 cm fra facade

Foto 40: WC-rum, Niveauspring på flisegulv mål til 1,84 mm

...

Foto 41: WC-rum, revnebredde ca. 0,6 mm i flisegulv

...

Byggeteknisk sammenfatning af gulve og undergulve

Der er ikke indbygget strittere i samling mellem de forskellige betonudstøbninger i terrændækket. Dermed vurderes der at være tale om en konstruktionsfejl som vurderes at være oprindelig. Det skyldes den manglende sammenkobling mellem betonudstøbninger i den oprindelige udførelse. Skaden har således eksisteret siden opførelsen, men er først blevet synlig ved fjernelse af de eksisterende trægulve og tæppebelægninger.

Den manglende sammenkobling mellem betonudstøbningerne betyder at der nu er gennemgående revner og forskydninger i både vådrumsgulve og betonunderlag. Det vedrører både over alle rørkanaler langs facader og gavle men også på langs af husets omtrentlige midte.

I vådrumsgulvene vil der være forøget risiko for vand ledes til den underliggende konstruktion. Det med yderligere skade til følge pga. de konstaterede gennemgående revner i de oprindeligt vandtætte gulvbelægninger.

I rummene med de svømmende gulve vurderes terrændækket ikke at kunne anvendes som underlag for hverken ny tæppe- eller trægulvbelægning, idet revnernes skarpe kanter vil beskadige tæppebagsiden ved almindelig brug, og planheden er utilstrækkelig til nogen form for gulvbelægning.

Det vurderes overvejende sandsynligt at spartling for opretning af de enkelte betonundergulve kan have binding til de tilstødende rum. Det vedrører bl.a. spartling mod døråbninger og vådrum som ikke kan løses uden problemer. Desuden kan det ikke afvises at der vil ske yderligere sætning af betonundergulvene og vådrumsgulvene hvis den underliggende konstruktion bibeholdes som nuværende.

Det anbefales derfor at husets betonundergulve opbrydes herunder vådrumsgulve i hhv. bryggers, WC-rum og badeværelse. Den underliggende konstruktion udføres så der ikke er risiko for efterfølgende sætninger i terrændækket. Der udlægges nyt svømmende gulv i de enkelte opholdsrum. I vådrum med gulvafløb skal gulve udføres iht. SBI-anvisning 252, Vådrum og afsluttes med fliser."

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.

3.2

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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

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 forsikringselskabet.

...

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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1963 – den 11/2 2025. Klageren anmeldte den 13/2 2025, at betonen under gulvbelægningen i husets to værelser og stue var sunket. Sel-

Ankenævnet for Forsikring

28.

103835

skabet afviste dækning med henvisning til, at der ikke var påvist forhold omkring funderingen m.m., som udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker erstatning svarende til en ny terrændækskonstruktion mm. samt erstatning for udgiften til ingeniørrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten punkt 13 med gråt hus, at "trægulv er eftergivende midt på" i entreen.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 14 med gråt hus, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning" i gæstetoilettet/wc-rummet i stueplan.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 16 med gråt hus, at "trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger og er eftergivende flere steder bl.a. mod vest" i stuen.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 17 med gråt hus, at "trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger mod stue" i spisestuen.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 21 med gråt hus, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning og med revner uden for det vandbelastede område bl.a. ved dør og under vask" på badeværelset i stueplan.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 22 med rødt hus, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning, med skår/defekter og med defekte flisefuger i det vandbelastede område foran toilet" på badeværelset i stueplan. Det fremgår, at "der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 23 med rødt hus, at "gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet i bruseniche" på badeværelset i stueplan. Det fremgår, at "da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 25 med gråt hus, at "mørtelfuge er defekt omkring afløb under vask" på badeværelset i stueplan.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 26 med gråt hus, at "der er ikke en niveauforskel på mindst 30 mm mellem overkant gulvbelægning ved dør og overkant gulvafløb (manglende bas-sinvirkning) mod gulvafløb i bruseniche" på badeværelset i stueplan.

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at klageren den 13/2 2025 "ved at fjerne gulvtæpper fra værelser og trægulv fra stue kunne det konstateres at betonen er sunket. **Hvad er skaden?** ... Sætningsskader værelser og stue mod haven (Vest) ... **Hvor er skaden lokaliseret?** 2 værelser og stue mod vest".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2025, at "**Anmeldt forhold omhandler:** Efter der er fjernet gulvtæpper, ses der revner i betongulvet ... **Konklusion:** Anmeldte forhold tilskrives til bevægelses revner. Da huset blev opført, har man lavet en rende langs med soklen, hvor man har lagt varmerørene fra centralvarmen ned i og fyldt op løst leca hvor man har støbt men beton i ca. 5 cm tykkelse. Man har ikke lagt armering i betonen eller boret tentorstål ind i betongulv for at sikre at der ikke ville komme revnedannelse, dette er en helt almenlig måde at lave et betongulv på ved opførelsen af huset i 1963. Der vil altid komme en revne mellem to betonflader der er støbt op mod hinanden det kan ikke undgås. Trægulvet i stuen er eftergivende og med afstand i samlingerne, når man går på gulvet, kan man mærke at der er lunker på gulvet at det buler op og ned. Det vurderes ikke at være betongulvet der har sat sig, men at betongulvet ikke er udført omhyggeligt nok, at der har været lunker og pukler på betongulvet ved udførelsen, trægulvet er fra opførelsen af huset. Alle gulve i huset er fra huset blev opført i 1963. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode for den tids byggeri. Der ses ingen følgeskade. Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen ... **Revner i betongulvene** ... Der ses revne i betongulvet, revnen er langs med soklen ... og revne mellem betongulv og renden hvor varmerørene ligger ... Man kan se betonen er sunket lidt hvor renden er med varmerørene ... Revner er også i værelse ... Der ses revner i værelse i gavlen ... Der ses revne i gulvet i badeværelset ... Der er revne i terrazzogulvet ude i bryggerset ... Der er revne i gulvet ude på gæstetoi-

lettet ... Der ses revner i betongulvet i stuen mellem renden i gulvet og betongulvet ... Der er en lunke midt på stuegulvet ... Lunken er 10 mm dyb på midten af en 3 meter retskinne ... Der ses mange steder på trægulvet at det har trukket sig i samlingerne, gulvet er også eftergivende når man går på det ... **Snittegning af gulvopbygning fra FT's tegninger af huset fra opførelsen** ... På tegningen kan man se at der er lavet en rende langs med soklen hvor der er lagt varmerør ned efter væggene er lavet, varmerørene er lagt med løst leca omkring røren, hvor der er støbt oven på den løse leca".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 17/10 2025, indhentet af klageren, at "de nye ejere igangsatte umiddelbart efter overtagelsen fjernelse af gulvtæpper fra værelser og den lange gang ... for at ændre gulvbelægning til svømmende trægulv ... De byggetekniske forhold vurderes i forhold til det da gældende Bygningsreglement (BR61). Desuden uddrag af det Almene Tekniske Fælleseje (ATF) herunder bl.a. TRÆ-håndbøger, SBianvisninger og leverandøranvisninger ... Både badeværelse, bryggers og WC-rum skal iht. BR61, afsnit 5.6.3 stk. 3 udføres med gulvbelægning af vandtæt materiale. I dette tilfælde terrazzo ... Ifølge den oprindelige approberede kloaktegning fra 1963 er der udført to rum i huset med gulvafløb som er indstøbt i terrazzogulv. Det vedrører badeværelse og bryggers ... I kamre, soveværelse, [hobby]stue og gang er der udlagt gulvtæppe som er udlagt direkte på betonunderlaget. Det vides ikke hvornår denne gulvbelægning er udført ... I daglig- og spisestue samt entré er der udlagt Junkers 14 mm massiv parketgulv med tilhørende bøjlesystem. Det er udlagt på ovntørret sand som afretningslag og Junkers Polyfilt som mellemlag. Dette gulv er ifølge de tidligere ejere udlagt umiddelbart efter deres overtagelse af huset i 1991 ... I bryggers er der udlagt terrazzogulv med støbte opkanter langs alle sider, hvilket er i overensstemmelse med BR61, afsnit 5.6.3, stk.3. Dette formodes at være udført ifbm. husets opførelse. I terrazzogulvet er der indbygget gulvafløb. Gulvet skal iht. da gældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugtgennemtrængning til den underliggende konstruktion. Vandtætheden er ikke sikret idet der kan konstateres gennemgående revner i terrazzogulvet ... I badeværelset er der oprindeligt udlagt terrazzogulv, hvilket er i overensstemmelse med BR61, afsnit 5.6.3, stk. 3 for at sikre gulvets vandtæthed. Dette formodes at være udført ifbm. husets opførelse. Herpå er der udlagt flisebelægning i to lag hvilket indikerer at gulvets belægning er fornyet af to omgange. I flisegulvet er der indbygget gulvafløb. Gulvet

skal iht. dagældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugtgennemtrængning til den underliggende konstruktion. Vandtætheden er ikke sikret idet der kan konstateres gennemgående revne i terrazzogulvet under de to nyere gulvbelægnings. Fliser og fuger kan ikke betragtes som vandtætte materialer ... I WC-rum er der udlagt flisegulv. Det formodes at der herunder ligger eksisterende terrazzogulv som det også er gældende i hhv. bryggers og baderum. Gulvet skal iht. dagældende regler være vandtæt hvorved der sikres mod fugtgennemtrængning til den underliggende konstruktion. Fliser og fuger kan ikke betragtes som vandtætte materialer ... Foto 18: WC-rum med flisegulv ... Der kan generelt konstateres sætninger i betonundergulvet hvor rørkanalen er ført langs facader og gavle. Desuden er der konstateret sætning i betonundergulvet langs midten af huset. Sætningerne ligger på op til omkring 5 mm. Desuden har sætningerne betydet at der er opstået revner med fri åbning som er målt op til 2,5 mm. Ifølge TRÆ79, Trægulve, leverandørens anvisninger samt tolerancer.dk skal undergulvets planhed målt med 2 m retholt være mindre end ± 2 mm inden det svømmende gulv lægges ... **Byggeteknisk sammenfatning af gulve og undergulve:** Der er ikke indbygget strittere i samling mellem de forskellige betonudstøbninger i terrændækket. Dermed vurderes der at være tale om en konstruktionsfejl som vurderes at være oprindelig. Det skyldes den manglende sammenkobling mellem betonudstøbninger i den oprindelige udførelse. Skaden har således eksisteret siden opførelsen, men er først blevet synlig ved fjernelse af de eksisterende trægulve og tæppebelægnings. Den manglende sammenkobling mellem betonudstøbningerne betyder, at der nu er gennemgående revner og forskydninger i både vådrumsgulve og betonunderlag. Det vedrører både over alle rørkanaler langs facader og gavle men også på langs af husets omtrentlige midte. I vådrumsgulvene vil der være forøget risiko for vand ledes til den underliggende konstruktion. Det med yderligere skade til følge pga. de konstaterede gennemgående revner i de oprindeligt vandtætte gulvbelægnings. I rummene med de svømmende gulve vurderes terrændækket ikke at kunne anvendes som underlag for hverken ny tæppe- eller trægulvbelægning, idet revnernes skarpe kanter vil beskadige tæppebagsiden ved almindelig brug, og planheden er utilstrækkelig til nogen form for gulvbelægning. Det vurderes overvejende sandsynligt at spartling for opretning af de enkelte betonundergulve kan have binding til de tilstødende rum. Det vedrører bl.a. spartling mod døråbninger og vådrum som ikke kan løses uden problemer. Desuden kan det ikke afvises at der vil ske yderligere sætning af betonundergulvene og vådrumsgulvene hvis den un-

derliggende konstruktion bibeholdes som nuværende. Det anbefales derfor at husets betonundergulve opbrydes herunder vådrumsgulve i hhv. bryggers, WC-rum og badeværelse. Den underliggende konstruktion udføres så der ikke er risiko for efterfølgende sætninger i terrændækket. Der udlægges nyt svømmende gulv i de enkelte opholdsrum. I vådrum med gulvafløb skal gulve udføres iht. SBI-anvisning 252, Vådrum og afsluttes med fliser".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2, at 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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dæk-

ningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.2, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter normer, anvisninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Revner i terrændækket

Klageren har anført, at terrændækket er præget af gennemgående revner og lunger i stort set alle rum. Skaderne har et sammenhængende mønster og er konstateret både i opholdsrum og vådrum. Klageren har anført, at skaden på terrændækket ikke kan karakteriseres som et almindeligt alderssvarende forhold, fordi det er en oprindelig konstruktionsfejl, hvilket har haft betydning for bygningens hold- og brugbarhed som beboelse. Skaden var skjult af trægulve og

tæpper ved købet, og tilstandsrapporten indeholder kun anmærkninger om selve gulvbelæggningerne i enkelte rum, og ikke betondækkets tilstand. Konstruktionen har ikke haft den styrke og egnethed, som krævet i Bygningsreglementet af 1961 (BR61). Klageren har anført, at terrændækket ikke længere kan anvendes som forsvarligt underlag for gulvbelæggninger af samme type som ved købet. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke omtaler bryggersrummet, selvom der er udført terrazzogulv med indbygget gulvafløb. Der er gennemgående revner ned gennem gulvet, hvorfor vandtætheden ikke længere er sikret. Den konstaterede revne medfører risiko for fugtgennemtrængning til den underliggende konstruktion. Det forhold, at der er gulvafløb i rummet, gør rummet til et vådrum og gulvafløbet burde være besigtiget og eventuelt beskrevet i tilstandsrapporten, hvis der var bemærkelsesværdige forhold ved gulvafløbets tilstand. Klageren kræver på denne baggrund udbedring i overensstemmelse med anbefalingerne som ingeniørfirmaet anbefaler i rapporten indhentet af klager og relaterede følgeudgifter.

Selskabet har anført, at det er almindeligt kendt, at betondæk fra denne periode ikke er armeret, og det er sædvanligt, at der opstår revner som følge heraf. Selskabet har anført, at der ikke er dokumentation for aktive restsætninger eller sætningsforløb på ejendommen som følge af fejlagtige funderingsforhold. Havde det været tilfældet, ville der også ved vægge mm. kunne ses større revner med forskydninger, ligesom revner i terrændækskonstruktionen ikke ville være begrænset til områderne omkring ingeniørkanaler mm. Der vil stadig kunne ske mindre bevægelser i konstruktionen, men dette skyldes hverken fejl ved fundering eller måden, hvorpå konstruktionen er opbygget, men derimod almindelige bevægelser i konstruktionerne, som ikke vil kunne undgås, fordi konstruktionerne arbejder forskelligt. Det forhold, at klageren ikke kan lægge svømmende trægulve som planlagt, kan ikke tillægges betydning, da ejendommen blev overtaget med gulvtæpper, som der ikke er oplyst om skader på. På fotos kan det ses, at der ikke er skader på bagsiden af tæppet, som har ligget over en revne. Selskabet har anført, at betonen stadig vil kunne anvendes som undergulv, selvom der er en revne over varmerørene (ingeniørkanalen). Selskabet har vedrørende gulvet i bryggerset anført, at terrazzogulvet ikke skal agere som undergulv for andre gulvbelæggninger, og at revnen i sig selv ikke har nogen betydning for funktionen af gulvet, da der ikke er tale om et vådrum. Revnen har været gemt væk

bag vaskeskab til vaskemaskinen, og er derfor kosmetisk. Brugbarheden er ikke væsentligt nedsat pga. revnen. Selskabet har anført, at idet forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten, har selskabet tilbudt klageren at vurdere forholdet på ny, såfremt klageren indhenter et tilbud på reparationen af revnen, og såfremt reparationen overstiger 5.000 kr. Selskabet har endnu ikke modtaget et tilbud fra klageren, men tilbuddet om en ny vurdering er fortsat gældende, såfremt selskabet modtager et tilbud på reparationen, og såfremt forholdet ikke er en del af klagers allerede igangsatte renovering.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende revnedannelserne i terrændækkene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til selskabets tilbud om at dække reparation af bryggersgulvet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens omkostninger til ingeniørrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort forhold, der understøtter, at revnedannelserne på overtagelsestidspunktet havde konstruktiv betydning eller gik ud over, hvad man kunne forvente af en ca. 60 år gammel ejendom. Nævnet henviser til selskabets besigtigelsesnotat, hvor det bl.a. fremgår, at "man har ikke lagt armering i betonen eller boret tentorstål ind i betongulv for at sikre at der ikke ville komme revnedannelse, dette er en helt almenlig måde at lave et betongulv på ved opførelsen af huset i 1963. Der vil altid komme en revne mellem to betonflader der er støbt op mod hinanden det kan ikke undgås ... Alle gulve i huset er fra huset blev opført i 1963. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode for den tids byggeri. Der ses ingen følgeskade".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotatet, som klageren har indhentet, at revnerne "har eksisteret siden opførelsen, men er først blevet synlige ved fjernelse af de eksisterende trægulve og tæppebelægninger".

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

Lunker

Selskabet har anført, at selskabets konsulent konstaterede en lunke i stuen, som er 10 mm dyb på midten, og som strækker sig over 2,5 meter. Der er således en skævhed på cirka 4 mm pr. meter. Konsulenten bemærkede, at der kan være sket en mindre sætning i konstruktionen i de første år efter opførelsen, hvis det kappilarbrydende lag/sandpuden ikke var helt komprimeret ved udlægning af flamingo og beton. Konsulenten vurderede dog, at den primære årsag til skævheden (lunken), er uomhyggelig udlægning af betonen, og at lunken/skævheden på midten af gulvet ikke i sig selv har noget med revnerne langs soklen at gøre. Selskabet har anført, at klageren formentlig skal foretage en opretning med spartel eller lignende i stuen, hvor der har været trægulve, hvis klager ønsker at lægge nyt trægulv. Klageren er dog allerede i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der skal foretages arbejder på gulvet i området, før trægulvet kan anvendes.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved trægulvene som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår disse forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 13, at "trægulv er eftergivende midt på" i entreen. Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 16, at "trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger og er eftergivende flere steder bl.a. mod vest" i stuen. Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 17, at "trægulv har stor afstand i længdesamlinger/stødsamlinger mod stue" i spisestuen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 28/2 2025, at "alle gulve i huset er fra huset blev opført i 1963", og at der i denne tid ikke er konstateret skader.

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

Gulvafløb på badeværelset

Klageren har anført, at der på badeværelset er to gulvafløb på badeværelset; ét i brusenichen og ét under håndvasken, hvoraf det sidste ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Begge afløb er sandsynligvis forhøjet i niveau som følge af to lag flisegulvbelægninger oven på det oprindelige terrazzogulv (altså i alt tre lag gulvbelægninger), hvorfor gulvets faldforhold ikke længere leder vand korrekt mod afløbene, og at der kan ske vandophobning eller afledning uden om afløbsstudsene.

Selskabet har vedrørende badeværelsesgulvet og de to gulvafløb anført, at der er tale om nye forhold, som ikke tidligere har været anmeldt til selskabet, og som selskabet derfor ikke har besigtiget. Selskabet har anført, at der ikke er grundlag for at besigtige forholdene, idet klageren i tilstandsrapporten er blevet advaret om alvorlige skader på såvel afløb som hele gulvbelægningen på badeværelset. Selskabet har anført, at det ikke er korrekt, at flisebelægning og fuger ikke kan betragtes som tætte.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvafløbene på badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 vedrørende manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i medfør af denne bestemmelse var dækningsberettigende forhold ved selve vvs-installationerne.

Nævnet har vedrørende gulvafløbet i brusenichen blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 23, at "gulvafløb er ikke udført efter afløbsregulativet i bruseniche", og at "da forholdet er indenfor det vandbelastede område, vurderes der at være risiko for følgeskader på andre bygningsdele". Det fremgår også af tilstandsrapportens punkt 26, at "der er

ikke en niveauforskel på mindst 30 mm mellem overkant gulvbelægning ved dør og overkant gulv afløb (manglende bassinvirkning) mod gulv afløb i bruseniche".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret problemer i forbindelse med at aflede vand mod afløbet under håndvasken, eller at der er konstateret vandindtrængning i de underliggende konstruktioner.

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

Revnerne i gulvfliser på badeværelset

Klageren har anført, at der er gennemgående revner ned gennem alle tre lag gulvbelægninger, hvorfor gulvet ikke længere er vandtæt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 14, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning" i gæstetoilettet/wc-rummet i stueplan, og af punkt 21, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning og med revner uden for det vandbelastede område bl.a. ved dør og under vask" på badeværelset i stueplan. Det fremgår også af tilstandsrapportens punkt 22, at "klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning, med skår/defekter og med defekte flisefuger i det vandbelastede område foran toilet" på badeværelset i stueplan, og at "der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader". Videre fremgår det af tilstandsrapportens punkt 25, at "mørtelfuge er defekt omkring afløb under vask" på badeværelset i stueplan. Klageren måtte efter nævnets opfattelse dermed forvente, at en udskiftning af gulvfliserne var nødvendig og nært forestående.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket vandindtrængning i de underliggende konstruktioner.

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

Ulovlig vvs-installation i wc-rum

Klageren har anført, at kloaktegningen fra 1963 viser, at der oprindeligt blev udført et gulvafløb i WC-rummet, som nu ikke længere er synligt eller kan vedligeholdes, fordi det er tildækket ved senere klinkebelægning, hvorfor det udgør et ulovligt forhold.

Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at der er en ulovlig vvs-installation. Det vides ikke, om gulvafløbet aldrig har eksisteret, eller om det senere er fjernet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved det anmeldte gulvafløb i wc-rummet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringsbetingelsernes punkt punkt 3.2 vedrørende manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i medfør af denne bestemmelse var dækningsberettigende forhold ved en eventuel vvs-installation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist eksistensen af gulvafløbet eller dækningsberettigende forhold ved dette i wc-rummet, og at det fremgår af besigtigelsesnotatet, som klageren har indhentet, at "ifølge den oprindelige approberede kloaktegning fra 1963 er der udført to rum i huset med gulvafløb som er indstøbt i terazzogulv. Det vedrører badeværelse og bryggers".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

103835

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings