

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 103968:

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 udvidet dækning. I klageskema af 15/7 2025 har klageren bl.a. anført:

## "Kort redegørelse for sagen

Vi overtager [adresse], 30. jan. 2025. Vi går de efterfølgende uger i gang med renovering hvilket inkluderer nedrivning. Her finder vi bag en forsatsvæg en massiv gennemgående sætningsskade i stuen som ses indefra (se billede og plantegning). I det tilstødende køkken (se plantegning) ses ligeledes revne som også starter fra loftet i etageadskillelse og går ned mod gulv. Den efterfølgende uge ryddes skur på modsatte side af stuevæg og her ses nu revnerne udefra, og det ses at de er endnu større end hvad man kan se indefra. Det ses ligeledes at disse er forsøgt lappet af flere omgange, men revnerne er kommet igen. Der ses udefra på murværket revner fra førstesal løbende fra tagkonstruktionens spær, lige hvor badeværelse er, helt ned til soklen. Loftet i køkkenet (se plantegning) er gulvet for badeværelset på førstesalen, og her ses det tydeligt at det hænger, som om der er for tung vægt på oppefra. På daværende tidspunkt kendte vi ikke til det virkelige omfang.

Det ses tydeligt på badeværelset at fugekant har givet sig, og er blevet repareret, da denne er 3-6 cm bred, og bredest helt ude mod skunken, hvor spær hviler på bjælkerne, og altså ikke har hæld ind mod brusenichen ind mod midten af huset/tagryggen.

Da vi kommer igang med renovering af badeværelset, ses det at der er fyldt beton i fra etageadskillelse og helt op til gulvhøjde på førstesalen, estimeret 4-6 ton grundet affaldshåndtering gennem ..., hvor vægten angives efter afhentning. Det ses også at de bærende bjælker er blevet halveret. (se billeder). Dette har vi fået medhold af mureren og tømrerne, at det må man aldrig, da det kan nedsætte bæreevnen betydeligt, hvilket har medført disse sætningsskader, og er årsagen til skaderne.

Forsikringsselskabet fastholder i al tiden at sætningsskaderne intet har med betonlaget at gøre, at revnerne ikke stammer fra nedsat bæreevne og at revnerne ikke ses i forbindelse med badeværelset, hvilket er faktisk forkert, og vi har billededokumentation for.

Alle billeder, udtalelse fra murer, hele korrespondancen med forsikringsselskabets klageafdeling, korrespondance med skadesbehandler og fakturer og tilstandsrapport er vedhæftet.

### Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker fuld dækning for nedrivning, opsætning af soldater for at holde loftet mens beton blev fjernet, udbedring af indskudt dæk, det vil sige, alle omkostninger, der er kommet ifbm. genopretning af gulvet i badeværelse. Vi ønsker ikke at vores selvrisko bruges igen, da vi anmeldte sagen sammen med to sætningsskader, som de dækkede en smule af."

Selskabet har den 8/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

### "Indledning

Klagen vedrører forhold ved betondækket i badeværelset på 1. sal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

### Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1910, beliggende [adresse] den 30. januar 2025. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. januar 2025.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 21. februar 2025 anmeldte klager, at der var opdaget revner to steder. Den ene blev opdaget, da forsatsvæg blev fjernet og den anden efter at køkkenet blev revet ned. Begge revner befandt sig på den østvendte mur. Anmeldelsen fremlægges som **bilag B** og fotos af den ene revne bagved køkkenelementerne som **bilag C**.

Klager fremsendte herefter tilbud på udbedring af revnen i indermuren bagved køkkenelementer (**bilag D**) samt revne udvendigt ved skur (**Bilag E**).

Hertil fremsendte klager tilbud på optagning af betondæk (**bilag F**) samt etablering af nyt let betondæk (**bilag G**).

Den 21. marts 2025 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag H**.

DBF afviste den 11. april 2025 dækning af udskiftningen af det oprindelige betondæk med et lettere betondæk, da konstruktionen havde eksisteret i 50 år uden alvorlige skader. Dog dækkede DBF pr. kulance udbedring af revner på indermuren, jf. tilbud 375 (bilag D) samt revne i ydermuren ved skur, jf. tilbud 387 (bilag E).

Klager fremsendte den 11. april 2025 en indsigelse, hvorefter DBF samme dag fastholdt afgørelsen.

Klager fremsendte herefter den 21. april 2025 en indsigelse. Sammen med indsigelsen fremlagde klager fotos (**bilag I**).

DBF's skadeafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 17. maj 2025.

Klager fremsendte derefter den 20. maj 2025 en indsigelse og samme dag en udtalelse fra sin håndværker til DBF's interne klageafdeling, som den 23. maj 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag J**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## **Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af et nyt let betondæk under gulvet på badeværelset på 1. sal.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. januar 2025 var forhold ved betondækket, 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 1910. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagbelægning af eternitbølgeplader med asbest.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende det anmeldte forhold:

*Facade udvendigt*

*Pkt. 4. Gråt hus. Udvendigt murværk er med enkelte revner og stedvis lidt løst puds, bl.a. mod vest. Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt.*

*Badeværelse 1. sal*

*Pkt. 9. Gult hus. Gulvfliserne på badeværelse har stedvis sluppet underlaget. Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner.*

*Pkt. 10. Rødt hus. Hjørnefuge er revnet bl.a. øverst i brusehjørne. Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.*

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at på den ene væg i badeværelset kan man se, at fugen mellem gulv og væg er bredere ud mod ydervæggen, og der er mindre bagfald på gulvet i badeværelset ud mod ydervæggen.

Konsulenten vurderer, at årsagen til skævhederne er, at betondækket, i forbindelse med etableringen i 1970'erne, har sat sig lidt, som har medvirket til bagfaldet samt den lidt større afstand mellem væg og gulv i den ene ende af badeværelset, og sætningen er derfor sket for omkring 50 år siden.

Konsulenten oplyser, at det på tidspunktet for etableringen af betondækket i 1970'erne, var helt almindeligt at udføre betondækket som en tung konstruktion, og at måden dækket er udført på derfor ikke var ulovligt på tidspunktet for renovering af badeværelset.

Under badeværelset har konsulenten konstateret revner et enkelt sted i bagmuren under badeværelset. Konsulenten vurderer ikke, at revnerne er alvorlige og vurderer samtidigt, at bæreevnen af selve bagmuren er intakt på trods af revnerne.

At der kan forekomme revner indvendigt i et hus opført i 1910, er ikke usædvanligt for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

Udvendigt har konsulenten konstateret revner lokalt et enkelt sted ved skuret i facaden, som konsulenten ikke vurderer har nogen sammenhæng med måden betondækket i badeværelset er udført på, når revnerne ikke befinder sig ud fra badeværelset.

Samlet har konsulenten ikke konstateret alvorlige følgeskader, som følge af måden betondækket er udført på for omkring 50 år siden og vurderer også, at selve betondækket er intakt.

Den omstændighed, at klager har fundet revner i ejendommen indvendigt og udvendigt udgør derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt, når betondækket nu har fungeret i 50 år uden alvorlige følgeskader. DBF finder heller ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade, jf. vilkårene pkt. 3.1.

På trods af at DBF's konsulent ikke finder, at revnerne indvendigt et enkelt sted i bagmuren har nogen konstruktiv betydning og revnerne udvendigt i facaden har nogen sammenhæng med måden betondækket er udført på i badeværelset, har DBF pr. kulance meddelt dækning til udbedring af revnerne i bagmuren samt ydervæg ved skur, jf. indholdet af tilbud indhentet af klager (bilag D og E).

DBF kan ikke tilbyde yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Klager har i sagsforløbet gjort gældende, at konsulentens vurdering af, at selve betondækket ikke er beskadiget, ikke er retvisende, når badeværelsesgulvet var belagt med fliser på besigtigelsestidspunktet og betondækket derfor ikke var synligt for konsulenten.

Klager har efter besigtigelsen fjernet alle fliserne på badeværelset, som led i en planlagt renovering af badeværelset.

Klager har efterfølgende ikke kontaktet DBF med henblik på genbesigtigelse af betondækket.

DBF går derfor ud fra, at klager ikke har fundet nogen former for skader ved selve betondækket, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der var alvorlige skader ved betondækket på overtagelsestidspunktet.

Klager har efter fjernelse af selve betondækket konstateret, at nogle af bjælkerne under betondækket er blevet tilpasset betondækket i forbindelse med renoveringen af badeværelset for om-

kring 50 år siden, og at dette forhold dokumenterer, at udskiftningen af betondækket bør være dækket af DBF.

Konstruktionen har nu fungeret i 50 år uden alvorlige skader på selve betondækket samt alvorlige følgeskader. DBF finder derfor ikke, at det forhold, at bjælkerne i 1970'erne er blevet tilpasset betondækket udgør nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 30. januar 2025 var forhold ved betondækket i badeværelset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, og at DBF derfor ikke skal dække mere, end DBF allerede pr. kulance har tilbudt i erstatning, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 27/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

**"Indledning:**

DBF har gennemgået klagen, og beskrevet det samme forløb, som allerede er fremstillet, og de forholder sig fortsat ikke til faktum, eller det faglige i selve klagen.

De fastholder fortsat at der ingen alvorlige skader er opstået på konstruktionen, til trods for flere fagfolk, inkl. deres egen konsulent har modsagt dem. At deres konsulent efter besøget har skrevet en rapport, der ikke stemmer overens, med hvad han fortalte mig på besøget stiller dem som virksomhed i endnu dårligere lys, da de direkte misinformerer deres kunder.

**Modsvar til svaret:**

DBF havde konsult ude på vores ejendom, hvor han gennemgik hele huset relateret til sætningsskaderne, murværk, facade og badeværelse. Han sagde ordret flere gange at 'det ikke så godt ud', og han kunne se *'at loftet i bryggers (som er gulvet til det ovenover liggende badeværelse) hang med stor sansynelig pga. vægten fra betondæk'*. Dette siger han ordret flere gange. Han nævner at han vil være grundig, og tjekker flere gange fra flere vinkler, tager billeder mm. Jeg har udover mig selv tilstedet ved besøget, også en tredjepart til stede, som også hører denne fremstilling fra DBFs egen konsulent. Han taler om 'revner i murværk', hvortil jeg viser ham de omtalte sætningsskader, og han kan se og anerkender, at det er skader, og ikke almindelige revner (linjetykkelse) i facadaen, som man kan forvente ved en pudset facade. Jeg vil understrege at det **ikke** er disse linje vi har anmeldt, men derimod sætningsskaderne – revner på 0,5cm-1,5cm tykke som udspringer fra de bærende spær ved badeværelse på første sal og løber helt ned i soklen. Vi kan se, og har også dokumenteret med medsendte billeder, at disse revner er forsøgt lappet flere gange af tidligere ejer, men der er opstået nye revner. Disse revner som sætningsskader ses udelukkende ifbm. badeværelset som tydeligt bevis på at selve den bærende væg ikke har kunne modstå presset fra betondæk. Vi kan også tydeligt se, at ydermurer på den side af huset, faktisk 'buler ud', dette ser deres konsulent også og **det er faktisk ham, der nævner dette**.

I svar fra DBF skriver de *'Udvendigt har konsulenten konstateret revner lokalt et enkelt sted ved skuret i facaden, som konsulenten ikke vurderer har nogen sammenhæng med måden betondækket i badeværelset er udført på, når revnerne ikke befinder sig ud fra badeværelset.'* Dette er direkte forkert. Vi har indsendt utallige billeder af at revnerne **udelukkende** udspringer ved de tre spær og bærende bjælker **direkte** under badeværelset på første sal og løber helt ned i soklen. Det

er også dokumenteret at de er forsøgt lappet af flere omgange i årenes løb af ejer før vi overtog huset, men igen er revnerne opstået – dette ses fra de medsendte billededokumentation fra os.

Som led i DBFs proces bruger de mere end dobbelt så lang tid til at besvare og vende tilbage på vores klager. Dette vil vi understrege er yderst utilfredsstillende.

DBF skriver *'Klager har efter besigtigelsen fjernet alle fliserne på badeværelset, som led i en planlagt renovering af badeværelset. Klager har efterfølgende ikke kontaktet DBF med henblik på genbesigtigelse af betondækket. DBF går derfor ud fra, at klager ikke har fundet nogen former for skader ved selve betondækket, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der var alvorlige skader ved betondækket på overtagelsestidspunktet.'* Dette er også forkert. Renovering af badeværelset var ikke del af oprindelig plan. Dette er også i overensstemmelse med renoveringsplan sendt til vores bank. På baggrund af planlagt renovering af lofter i underetagen, herunder bryggers, som ligger direkte under badeværelset, var det tydeligt at loftet hang – som konsulenten fra DBF også selv konstaterede ved besøg.

I frygt for fortsat opstående sætningsskader, som vi kunne se var historikken på facaden, og at DBF træk sagen ud (som dette blot er beviset på), blev det i samarbejde med både murer og tømrer besluttet, at det sikreste for bygningen var at fjerne betondæk.

Under fjernelse af mellem 5-6 ton beton på knaps 9 m<sup>2</sup>, kom de overskårne bærende bjælker til syne. Dette har vi også indsendt dokumentation på. Vi har fået afhentet affald af ..., så vi kender vægten hvorfor vi ved det er ca. 5-6 ton.

DBF skriver ligeledes *'Klager har efter fjernelse af selve betondækket konstateret, at nogle af bjælkerne under betondækket er blevet tilpasset betondækket i forbindelse med renoveringen af badeværelset for omkring 50 år siden, og at dette forhold dokumenterer, at udskiftningen af betondækket bør være dækket af DBF.'* Dette er direkte forvrængning af ord. De tre bærende bjælker, der danner hele grundlaget for selve etageadskillelsen mellem bryggers og badeværelse, er blevet halveret. Det har vi også indsendt dokumentation for. Bærende konstruktioner må ikke 'tilpasses' for at bruge DBFs egne ord, da det rent statisk nedsætter bæreevnen. Det blev konstateret af både murer, to forskellige hold tømrer og også VVS'er, som ikke engang er indenfor det fag. Det er ganske simpel fysik og styrke- og statikberegning, hvorfor jeg gentagende gange har præciseret at det er den del de skal forholde sig til, og ikke linjer i puds, men de rykke revner der ses, og stadig ses i facaden, og gennegående indenfor i huset. Dette er også dokumenteret og indsendt med billeder.

Eftersom at de bærende bjælker er halveret skulle der også laves nyt indskudt dæk, nye bjælker og selve etageadskillelsen måtte gen-konstrueres, således at bæreevnen blev genoprettet. Dette understøttes også af skriv fra murer, og igen må jeg understrege at det er simpel fysik.

DBF forholder sig ikke fagligt til vores klage. De forholder sig ikke til fagligt fremsatte oplysninger. DBF skriver *'DBF går derfor ud fra, at klager ikke har fundet nogen former for skader ved selve betondækket, og DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der var alvorlige skader ved betondækket på overtagelsestidspunktet. Konstruktionen har nu fungeret i 50 år uden alvorlige skader på selve betondækket samt alvorlige følgeskader. DBF finder derfor ikke, at det forhold, at bjælkerne i 1970'erne er blevet tilpasset betondækket udgør nærliggende risiko for skade.'*

På facaden på østsiden, hvor vi har anmeldt sætningsskaderne, ses det tydeligt at revnerne præcist stammer fra de **tre bjælker**, som er mere end halveret og som har medført nedsat bæreevne, hvorfor murværket retteligt ikke har kunne bære som det skulle, og revnerne som sætningsskader er opstået af flere omgange – og øjensynligt er lappet flere gange af tidligere ejere. Dette er også dokumenteret med billeder.

Vi fastholder at dette bør og skal dækkes, da det er selve konstruktionen, der er blevet svækket, har medført skader på murvæk og underetagen, og har været skjult da vi overtog huset – og ej heller nævnt i tilstandrapport."

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

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets kommentarer til klagers høringsvar fra den 28. oktober 2025.

Høringssvaret er fremlagt for DBF's besigtigelseskonsulent. Kommentarerne fra konsulenten inkl. svar på supplerende spørgsmål fremlægges som **bilag K**.

Klager gør gældende, at der er revner på 0,5 cm til 1,5 cm, som udspringer fra de bærende spær ved badeværelset og løber helt ned i soklen.

Som det fremgår af konsulentens besvarelse af pkt. 2. og 3., er der alene konstateret usædvanlige og alvorlige revne to steder. Revnerne befinder sig på indermuren samt på ydermuren ved skuret og er beskrevet i bilag D og E. DBF har meddelt dækning til udbedring af revnerne.

Konsulenten oplyser, at revnerne, beskrevet i bilag D og E, ikke har forbindelse til betondækket, da de befinder sig 100-150 cm fra dækket. Hertil er der ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger under betondækket, som kunne tyde på, at måden betondækket er udført på udgør nærliggende risiko for skade.

Ud over de dækningsberettigede revner, beskrevet i bilag D og E, er der ikke konstateret usædvanlige skader på selve betondækket eller under dette. Der er alene konstateret almindelige forekommende skævheder på loftet i bryggerset, som ikke nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion, jf. konsulentens besvarelse af spørgsmål 5.

I forhold til de tre spær, som er skåret til, oplyser konsulenten, at der ikke under spærene er revner eller lign., som kunne tyde på, at spærene ikke kan holde til belastningen. At spærene er blevet tilpasset har derfor heller ingen årsagsforbindelse til de sætningsskader, som DBF har meddelt dækning til, og som er beskrevet i bilag D og E.

Når der ikke er konstateret alvorlige skader ved selve betondækket eller følgeskader i nu 50 år efter etableringen af dækket, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5."

Klageren har i brev/mail af 26/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

## "Opsummering og konklusion:

DBF har udsendt 2. høringsvar, nu også med kommentarer fra konsulenten.

De fastholder fortsat at der ingen alvorlige skader er opstået på konstruktionen, hvilket vi fortsat er helt uenige i. Svar fra konsulenten bekræfter heldigvis vores påstand om at vi **er** dækningsberettiget, da han som svar på spørgsmål 3 skriver '*Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket.*', og disse sætningsskader **har** DBF allerede erkendt og godkendt erstatning for. Vi fastholder fortsat at vores klage skal efterkommes.

## Modsvar til 2. høringsvar fra DBF:

Svar fra konsulenten bekræfter heldigvis vores påstand om at vi **er** dækningsberettiget, da han som svar på spørgsmål 3 skriver '*Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket.*', og disse sætningsskader **har** DBF allerede erkendt og godkendt erstatning for. Vi fastholder fortsat at vores klage skal efterkommes og vi skal have fuld erstatning.

Konsulenten skriver i svar på spørgsmål 1 '*Det har dog været sådan i 50 år, uden at der er kommet revner i betongulv eller at bjælkelaget er knækket. Når konstruktionen har kunnet holde i så mange år, må den vurderes at være stærk nok*'. Han skriver endvidere som svar på spørgsmål 3 '*Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket.*'

Påstanden om '*Når konstruktionen har kunnet holde i så mange år, må den vurderes at være stærk Nok*', samt at '*Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som*

*ligger*

*lige*

*under*

Fra: [redacted]  
Sendt: 7. november 2025 15:50  
Til: [redacted]  
Emne: SV: [redacted] Spørgsmål til notat mv. [redacted]

Hej [redacted]

Her med svar på dine spørgsmål.

1. At man har skåret halvt ned i bjælkelaget for at gøre plads til betonlaget på badeværelset, er uheldigvis sket. Det har dog været sådan i 50 år, uden at der er kommet revner i betongulvet, eller at bjælkelaget er knækket. Når konstruktionen har kunnet holde i så mange år, må den vurderes at være stærk nok.
2. Ja det er det.
3. Jeg vurderer ikke, at revnerne har forbindelse til betondækket, da revnerne på foto 16-17-18-19 i notatet er 100-150 cm fra betondækket. Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket.
4. Som anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten viser, er der revner på vestsiden - altså på den modsatte side af, hvor det anmeldte forhold er - midt på huset på både vest- og østsiden.
5. Jeg vurderer, at det er bevægelsesrevner, som er forventelige for et hus fra 1910, og som ikke har nogen konstruktiv betydning.
6. Jeg syntes jeg får skyld for mange ting af FT om hvad der er sket ved den besigtigelse, jeg husker ikke jeg har sagt det ikke ser for godt, og at der er buler på facaden, husker jeg heller ikke, ved besigtigelsen stod der et skur på den side af huset hvor revnen er og det må være på den side bulen er, hvis jeg har set bulen, havde jeg også nævnt det i notat. Ja loftet hænger i bryggerset og det kan godt stamme fra betongulv oppe i badeværelset men skævhed er og ikke en skade på et huset med den alder. Revnen på facaden er midt på huset og ikke under hvor badeværelset er, men ved siden af hvor badeværelset er, det det betongulv trykker så hårdt på facaden som FT og hendes håndværker mener ville revnerne være i facaden og bagmuren under de tre spær der er skåret ned, da det er der belastningen er.

*betondækket.*' er helt modsigende i det faktum at DBF allerede HAR erkendt og tildelt erstatning for sætningsskader tilbage i feb.-mar. 2025, både indvendigt og udvendigt i køkken og udvendigt i bryggers. Vi har indsendt billededokumentation på dette, og i køkken kunne man kigge ud igenem revne i væg. I 1. høringsvar fra DBF skriver de '*Udvendigt har konsulenten konstateret revner lokalt et enkelt sted ved skuret i facaden, som konsulenten ikke vurderer har nogen sammenhæng med måden betondækket i badeværelset er udført på, når revnerne ikke befinder sig ud fra badeværelset.*'. Disse sætningsskader ses på billederne, udspringer direkte ved spær ved ovenliggende badeværelse, hvor trykket har været over hvad den underliggende konstruktion har kunne bære. Vi har allerede indsendt billededokumentation på at badeværelses placering er over køkken og brygger (tidligere var disse køkken og stue respektivt, hvilket også fremgår af fremsendte plan-tegning). Vi har indsendt billededokumentation af at sætningsskaderne **udelukkende** udspringer ved de tre spær og bærende bjælker **direkte** ved badeværelset på første sal og løber helt ned i soklen. Det er disse sætningsskader DBF allerede **har** erkendt som dækningsberettiget, hvorfor deres påstand om at de nu ikke vil dække årsagen til disse sætningsskader er imod faktum, de selv har erkendt.

Konsulenten nævner selv i sin gennemgang, at fugerne i badeværelset er meget tykke, ca. 2 cm, og hælet er ud mod facacen mod øst, og ikke mod vest, hvor brusenichen er. *De må være komme 'når betonen har sat sig'*, er hvad han fortæller under gennemgang.

Som led i DBFs proces bruger de mere end dobbelt så lang tid til at besvare og vende tilbage på vores klager. Dette vil vi endnu engang understrege er yderst utilfredsstillende.

DBF forholder sig ikke fagligt til vores klage. De forholder sig fortsat ikke til fagligt fremsatte oplysninger, og nu modsiger de sig selv, da de allerede **har** erkendt og dækket sætningsskader, forårsaget af betondæk og svækkelse af bærende konstruktion.

Vi fastholder at dette bør og skal dækkes, da det er selve konstruktionen, der er blevet svækket, hvilket har medført skader på murværk og underetagen, og har været skjult da vi overtog huset – og ej heller nævnt i tilstandsrapport."

Selskabet har i brev af 19/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 28. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at når DBF har givet dækning til bl.a. revner i køkkenet, udgør denne omstændighed dokumentation for, at det anmeldte forhold ved betondækket på badeværelset på 1. sal udgør en dækningsberettiget skade.

DBF har indhentet DBF's konsulents supplerende kommentarer til klagers høringsindlæg, som fremlægges som **bilag L**.

DBF har pr. kulance dækket udbedring af revner på indermuren, jf. tilbud 375 (bilag D) samt revne i ydermuren ved skur, jf. tilbud 387 (bilag E).

I den forbindelse vurderer konsulenten fortsat ikke, at revnerne i køkkenet samt ved skuret udvendigt, har nogen sammenhæng med, at der for 50 år siden er etableret en betongulvkonstruktion i badeværelset samt skåret i spærfødderne ved samme lejlighed.

Konsulenten oplyser, at hvis vægten fra betongulvet på badeværelset var årsagen til revner i murværket i køkkenet, ville der have været revner under spærerne, i det område hvor badeværelset er, hvilket ikke er tilfældet.

Hertil oplyser konsulenten, at hvis vægten fra badeværelsesgulvet skulle være årsag til revnerne i murværket, ville der have været alvorlige revner i bagmuren og skillevæggen i køkkenet, hvilket der heller ikke er konstateret ved besigtigelsen.

Endelig oplyser konsulenten, at der ikke i selve badeværelsesgulvet ses tegn på, at der er sket sætninger eller bevægelser grundet betongulvets vægt. Der er alene en større fuger ud mod gavlvæggen, som kan tyde på, at der er sket en sætning af badeværelsesgulvet for mange år siden, som derfor nu ikke har nogen konstruktiv betydning.

Samlet fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at måden spærene samt betongulvet i badeværelsesgulvet på 1. sal er udført på udgør nærliggende risiko for skade, når der nu 50 år efter etableringen af konstruktionen ikke er sket alvorlige skader eller følgeskader, som følge af måden gulvkonstruktionen er konstrueret på."

Klagerens advokat har i brev af 27/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Klager jeg hermed indlevere mine bemærkninger i nærværende sag, hvor det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring A/S (herefter 'DBF') er forpligtet til at yde dækning under ejerskifteforsikringen for de anmeldte forhold vedrørende betondækket i badeværelset på 1. sal samt de konstaterede sætningsskader i de underliggende konstruktioner.

## 1. Sagsfremstilling

Ejendommen, beliggende [adresse], er opført i 1910.

Klager overtog ejendommen den 30. januar 2025.

Der er tegnet 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF, police nr. ... på baggrund af tilstandsrapport af 3. januar 2025, jf. bilag A.

Den 21. februar 2025, kort efter overtagelsen, anmeldte Klager sætningsrevner i ejendommen.

Revnerne blev konstateret i forbindelse med nedrivning af forsatsvæg og køkken og var lokaliseret i inder- og ydermur i de rum, der ligger direkte under badeværelset på 1. sal.

Der var tale om revner af et omfang, hvor der kunne mærkes gennemtræk.

Over de skaderamte rum er der placeret et badeværelse på 1. sal, hvilket har været udført med et tungt betondæk, etableret i 1970'erne.

Ved afdækning af konstruktionen blev det konstateret, at betondækket har haft en meget betydelig vægt (anslået ca. 3–3,5 tons), og bærende bjælker/spær var skåret eller reduceret i dimension for at give plads til betondækket.

Klager indhentede en skriftlig udtalelse fra [murerfirma], hvori det konkluderes, at bjælkelagskonstruktionen ikke er dimensioneret til den påførte belastning. Indgrebene i bjælkerne har endvidere medført en væsentlig svækkelse af bæreevnen, hvorfor belastningen fra betondækket er en teknisk plausibel og sandsynlig årsag til sætningskaderne.

Den skriftlige udtalelse er allerede fremlagt som bilag i den verserende sag ved Ankenævnet.

På ovenstående baggrund kunne [murerfirma] således konstatere, at konstruktionen er fagligt forkert udført.

DBF's konsulent besigtigede imidlertid ejendommen den 21. marts 2025.

I denne forbindelse har DBF anerkendt sætningsrevner i indermur og ydermur som dækningsberettigede (pr. kulance).

Desuagtet har DBF afvist dækning for den konstruktive årsag med henvisning til, at betondækket har eksisteret i ca. 50 år, og at der efter DBF's opfattelse ikke er påvist alvorlige skader eller nærliggende risiko.

## 2. Dækningsberettigede skader

Det fremgår af forsikringspolisen i bilag A, nærmere policens pkt. 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 bl.a. svækkelse, deformation og revnedannelse, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er ubestridt, at der foreligger faktiske sætningsrevner i murværket, ligesom det er ubestridt, at der foreligger en konstruktiv udførelse, hvor bærende bjælker er svækket ved indgreb.

DBF har også selv anerkendt revnerne som dækningsberettigede.

Når DBF alligevel afviser yderligere dækning, bygger argumentationen for afvisningen på en kunstig sondring mellem de dækkede sætningsrevner og den afviste konstruktive årsag.

Det gøres gældende, at dersom en skade er dækningsberettiget, er årsagen til skaden som klart udgangspunkt også dækningsberettiget.

Det er i nærværende sag klart, at det netop er den svækkede konstruktion, der har materialiseret sig i sætningsskaderne.

Det savner således mening, når DBF på den ene side anerkender skaden, og på den anden side afviser at forholde sig til dens teknisk dokumenterede årsag.

Klager har dokumenteret, at der foreligger en svækkelse af bærende konstruktioner. Dette kan aldrig blive til et kosmetisk problem eller et alderssvarende fænomen.

DBF lægger afgørende vægt på, at konstruktionen har bestået i ca. 50 år. Dette synspunkt kan ikke tillægges afgørende betydning, idet ejerskifteforsikringen omfatter også skjulte og latente forhold, der først viser sig senere.

En konstruktion kan være utilstrækkelig og svækket, uden at fuldt udviklede skader manifesterer sig før langt senere. Det afgørende er, at skaden konstateres i forsikringstiden, og at forholdet var til stede ved overtagelsen, hvilket er tilfældet her.

## 3. Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvist gøres det gældende, at Klager har dokumenteret faktiske skader, herunder konstruktive indgreb i bærende bygningsdele samt en årsagssammenhæng mellem disse og skaderne. DBF har derimod alene henvist til generelle betragtninger og en negativ slutning baseret på konstruktionens alder. Dette er ikke tilstrækkeligt til at afkræfte klagers bevisførelse.

# Ankenævnet for Forsikring

12.

103968

DBF's afvisning hviler på en urigtig retlig vurdering og en uholdbar adskillelse mellem skade og årsag.

På denne baggrund gøres det gældende, at skaderne er dækningsberettigede, hvorefter DBF er forpligtet til at yde dækning for udbedring af den skadevoldende konstruktion samt de heraf følgende skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 3/1 2025:

"

|    |                                                                                     |                                                                                          |                                                                                                                                     |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 4  |    | Udvendig murværk er med enkelte mindre revner og stedvis lidt løst puds, bl.a. mod vest. | Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt.                                                                            | - |
| 9  |    | Gulvfliser på badeværelse har stedvis sluppet underlaget.                                | Skademe er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner. | - |
| 10 |  | En gulvflise er revnet under dør.                                                        | -                                                                                                                                   | - |
| 11 |  | Hjørnefuge er revnet bl.a. øverst i brusehjørne.                                         | Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.                                  | - |

"

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 21/2 2025:

**"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)** 19/02/2025.

**Hvordan blev skaden opdaget?** Der er indtil videre opdaget skade to steder: den ene blev opdaget da forsatsvæg blev fjernet på østvendt mur. Den anden blev opdaget da køkken blev revet ned, også østvendt mur.

**Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)** Sætningsskader. Der mærkes luft ved at holde hånden ved revnerne.

**Hvad er årsagen til skaden?** Ukendt af os. Vi har netop overtaget ejendomme. 30/1 2025.

**Hvor er skaden lokaliseret?** Indtil videre to vægge i to forskellige rum. Indervægge."

Det fremgår af besigtigelsesnotat fra selskabets konsulent af 21/3 2025:

"Da man har renoveret badeværelset på 1 sal, har man lavet en støbt gulvkonstruktion, denne konstruktion er tung.

På den ene væg i badeværelset kan man se fugen mellem gulv og væg er der fugen blevet bredere ud mod ydervæggen og der er mindre bagfald på gulvet i badeværelset ud mod ydervæggen. Dette peger på, at der har været en sætning en gang for alle efter renoveringen af badeværelset.

Der ses revner på bagmuren inde i stuen som er under badeværelsets betongulv, revnerne kommer oppe fra. Revnerne vurderes ikke at være alvorlige og muren har fortsat tilstrækkelig bæreevne.

Der er revne udvendigt ved skuret. Revnen befinder sig ikke ud fra badeværelset og har ingen sammenhæng med den støbte gulvkonstruktion på badeværelset.

Der ses ingen revner i klinkerne/ betondæk, derved ses der ingen skade ved den tunge konstruktion som er ligger oven på bjælkelaget.

Badeværelsets alder vurderes ud fra udseendet på klinkerne og de er fra 70erne, derved er badeværelset og gulvkonstruktionen over 50 år gammel. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode fra den tids byggeri.

Konstruktionen har fungeret nu i 50 år og der alene er konstateret en revne på bagmuren inde i stuen, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Hertil er der mindre bagfald på badeværelsesgulvet, som vurderes er opstået umiddelbart efter etableringen af den støbte gulvkonstruktion.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

Konstruktionen er lovligt udført."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 11/4 2025:

"Jeg har behandlet din anmeldelse vedr. sætningsskader i murværk.

*Ejerskiftforsikringen kan tilbyde kulancedækning af det anmeldte forhold.*

Årsagen til det anmeldte forhold er den håndværksmæssige udførsel af gulvkonstruktion på badeværelse på 1. sal.

Ved renovering af badeværelset på 1. sal har man lavet en støbt gulvkonstruktion. Konstruktionen er tung, og det ses at gulvkonstruktionen har sat sig flere steder. Det ses f.eks. at fuge på badeværelsesvæg er bredere ud mod ydervæg, og der er bagfald på gulvet, som bekræftes ved opmåling på underside af det underliggende bjælkelag. Ejendommen er opført i 1910, hvor man ud fra badeværelsets klinker, har renoveret dette omkring 1970.

Der ses revner og forsøg på reparation af revner på bagmuren inde i stuen, som er under badeværelsesgulvets betongulv. Revner i facaden har ingen sammenhæng med gulvkonstruktionen på badeværelset. I betondæk eller klinker, ses ingen revner, og der ses ingen skader ved den tunge konstruktion på bjælkelaget.

Der er ikke forhold ved den anmeldte badeværelseskonstruktion, som opfylder betingelsen for dækning, hvor der ikke ses skader i gulv, eller klinker som følge af den måde gulvkonstruktionen er udført på. Konstruktionen har været på samme måde i over 50 år, uden at have givet anledning til yderligere skade, hvor der ses sætningsrevner på væg og sokkel. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 som ikke er opfyldt.

# Ankenævnet for Forsikring

14.

103968

Det er i tilstandsrapporten oplyst at der er revner på ydervæg og sokkel. Jeg er dog enig i, at man ikke nødvendigvis kan forvente de anmeldte revners omfang, ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Jeg vil derfor gerne tilbyde kulancedækning til at sætningsrevner udbedres på ydervæg ud mod skur. Der er fremsendt to tilbud på udbedring af sætninger, hvorfor erstatningen kan opgøres nedenfor.

| Erstatningen opgøres således: |                |
|-------------------------------|----------------|
| Udbedring jf. tilbud 375:     | 12.275,00 kr.  |
| Udbedring jf. tilbud 387:     | 6.575,00 kr.   |
|                               |                |
| Erstatning i alt:             | 18.850,00 kr.  |
|                               |                |
| Selvrisiko:                   | - 5.000,00 kr. |
|                               |                |
| Erstatning til udbetaling:    | 13.850,00 kr.  |

Arbejdet kan hermed igangsættes. Når arbejdet er udført, bedes du indsende kopi af faktura samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen vil blive udbetalt. Bemærk, at du selv skal betale din håndværker, da erstatningen bliver udbetalt direkte til dig."

Det fremgår af mail fra murer til klageren af 20/5 2025:

"Den rent faglige vurdering af badeværelses gulvet inden det blev banket op. Er helt klart at sætningsskaderne sagtens kan være forårsaget af den vægtpåvirkning der har været på gulvet.

En bjælkelags opbygning er ikke bygget til at bære 3-3,5 tons betongulv 7-7,5m2.

Hvis inder og ydervægge heller ikke er beregnet til at skulle bære dette over længere tid vil dette ske i form af sætninger, da fordelingen af tryk ikke er ens på facaderne.

I badeværelset er der et tryk på ca. 1,5 ton på ydervæggene og i værelset ved siden af 300-400 kg højt sat.

Ydermere er de 6" bjælkerne over halveret i den vandrette dimension for at kunne få plads til betongulvet. Dette vil jeg mene er langt mere end en halvering af styrken på bjælkerne.

Jeg vedhæfter billedet da gulvet var banket op.

Dette er min faglige mening.

Jeg har ikke forhørt mig hos ingeniøren. Men jeg er næsten 100% sikker på han vil sige det samme og at dette ikke er korrekt udført."

Det fremgår af korrespondance mellem selskabets konsulent og selskabet af 5/11 og 7/11 2025:

## "Selskabets spørgsmål:

1) Jeg vil høre, om du fortsat ikke mener, at der er risiko for skade, som følge af, at konstruktionen er fra 1970'erne, som du bemærker i dit notat, på trods af de nye oplysninger fra kunden/kundens murer.

2) 1 afsnittet 'revner i ydermur' er der i dit notat beskrevet indvendige revner samt revner udvendigt.

Hertil beskriver du følgende i dit notat:

*Der ses revner på bagmuren inde i stuen som er under badeværelsets betongulv, revnerne kommer oppe fra.*

*Revnerne i facaden har ingen sammenhæng med gulvkonstruktionen på badeværelset.*

Vi har dækket revner beskrevet i bilag Dog E, som er tilbud fra kundens murer. Er det de revner, som du nævner i dit notat.

3) Har revnerne nogen forbindelse til betondækket i badeværelset på 1. sal, som kunden har anmeldt til os.

4) Er revnerne alvorlige og usædvanlige i forhold til huset er opført i 1910 og har de givet anledning til følgeskader- og har de nogen konstruktiv betydning.

5) Kunden har fremsendt '1 . høringsvar' (vedhæftet). Jeg beder dig om at vende tilbage med dine kommentarer hertil.

## **Konsulentens svar:**

1. At man har skåret halvt ned i bjælkelaget for at gøre plads til betonlaget på badeværelset, er uhensigtsmæssigt. Det har dog været sådan i 50 år, uden at der er kommet revner i betongulvet, eller at bjælkelaget er knækket. Når konstruktionen har kunnet holde i så mange år, må den vurderes at være stærk nok.

2. Ja det er det.

3. Jeg vurderer ikke, at revnerne har forbindelse til betondækket, da revnerne på foto 16-17-18-19 i notatet er 100-150 cm fra betondækket. Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket. Som anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten viser, er der revner på vestsiden - altså på den modsatte side af, hvor det anmeldte forhold er - midt på huset på både vest- og østsiden.

4. Jeg vurderer, at det er bevægelsesrevner, som er forventelige og almindelige for et hus fra 1910, og som ikke har nogen konstruktiv betydning.

5. Jeg syntes jeg får skyld for mange ting af FT om hvad der er sket ved den besigtigelse, jeg husker ikke jeg har sagt det ikke ser for godt, og at der er bule på facaden, husker jeg heller ikke, ved besigtigelsen stod der et skur på den side af huset hvor revnen er og det må være på den side bule er, hvis jeg har set bulen, havde jeg også nævnt det i notat. Ja loftet hænger i bryggerset og det kan godt stamme fra betongulv oppe i badeværelset men skævhed er og ikke en skade på et huset med den alder. Revnen på facaden er midt på huset og ikke under hvor badeværelset er, men ved siden af hvor badeværelset er, det det betongulv trykker så hårdt på facaden som FT og hendes håndværker mener ville revnerne være i facaden og bagmuren under de tre spær der er skåret ned, da det er der belastningen er."

# Ankenævnet for Forsikring

16.

103968

Det fremgår af konsulentens brev til selskabet af 17/12 2025:

"Her med beskrivelse af min vurdering af badeværelsesgulv og revner i murværk.

Som vist på plantegning er badeværelset 230 cm bredt.

Hvis vægten fra betongulvet på badeværelset er årsagen til revnerne i murværket, ville der være revner under spærerne i det område hvor badeværelset er (røde pile), og ikke ved skillevæggen for det spær ved skillevæggen er ikke lige så meget vægt som de andre spær.

Min vurdering af revnerne i murværket er at det er arbejds- og bevægelsesrevner, som er almenlig og forventeligt af en ejendom af den alder (blå pile).

Her ses loftet i køkkenet, hvis vægten fra badeværelsesgulvet skulle være årsag til revnerne i murværket, ville der ses revner i bagmuren og skillevæggen i køkkenet, jeg ser ingen revner i murværket som er kommet af vægten fra badeværelsesgulvet.

Efter der er fjernet betongulv i badeværelset, ses der at der er skåret ned i spærfødderne, der taget af styrken og bæreevnen på spærfødderne, det er gjort i 70'erne derved har konstruktionen været sådan i over 50 år, uden der er revner i murværket under badeværelset, eller der ses skade på spærerne i samlingerne ude i tagfoden, for hvis vægten fra betongulvet trykket ned på spærfødderne ville tapsamlingen i tagfoden i mellem spærfoden og spærhoved være trukket fra hinanden.

Inden betongulvet blev pillet op, var der ingen revner i fuger og gulvklinker.

Fugen i indadgående hjørne i mellem gulv og væg ser bred ud mod gavlvæggen, dette kan være tegn på en sætning at badeværelsesgulvet som er sket for mange år siden, efterfølgende er der lagt elastiskfuge i det indadgående hjørne, det er mange år siden den elastiske fuger er lagt i for den var helt hård og ikke elastik mere og derfor er fugen sluppet gulvklinkerne.

Efter den elastiske fuger er lagt lavet ses der ikke tegn på sætning eller bevægelser grundet betongulvetsvægt."

Det fremgår af policen af 28/1 2025:

**"Ikrafttrædelsesdato** 30-01-2025

**Udløbsdato** 29-01-2030

**Selvrisko pr. skade** 5.000 kr.

**Udvidet dækning** Ja"

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, 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.

...

### 3.5

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.

...

## 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.

...

### 4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

### 4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

...

## 16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

### 16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. Er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

#### **Undtagelser til pkt. 16.1:**

...

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har også modtaget fotos.

#### **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1910 med renoveret badeværelse i 1970, den 30/1 2025. Klageren anmeldte den 21/2 2025, at der var opdaget sætningsskader to steder, begge på den østvendte mur. Den 21/3 2025 besigtigede selskabets konsulent ejendommen. Den 11/4 2025 afviste selskabet dækning af udskiftningen af det oprindelige betondæk, da konstruktionen havde eksisteret i 50 år uden alvorlige skader. Selskabet dækkede pr. kulance revner på indermuren, samt revne i ydermuren ved skur. Klageren ønsker, at selskabet afholder alle omkostninger i forbindelse med genopretning af gulvet i badeværelset, herunder nedrivning, opsætning af soldater, udbedring af indskudt dæk mv.

Klageren har anført, at der kort efter overtagelsen blev konstateret gennemgående sætningsrevner i inder- og ydermur i de rum, der ligger under badeværelset, og at revnerne udvendigt løber fra området ved de bærende spær og ned mod soklen. Klageren har anført, at badeværelset var udført med et meget tungt betondæk, og at de bærende bjælker var skåret ned eller halveret for at give plads til konstruktionen, hvorved bæreevnen blev væsentligt svækket. Dette er årsagen til sætningsskaderne, hvilket efter klagerens opfattelse understøttes af billedmateriale, håndværkernes udtalelser og af, at der i facade og underliggende konstruktion ses tegn på

sætning netop i området under badeværelset. Klageren har anført, at selskabet ikke kan anerkende revnerne som dækningsberettigede, og samtidig afvise årsagen til disse, og at den omstændighed, at forholdet har bestået i mange år, ikke udelukker dækning, når der er tale om en skjult konstruktionssvækkelse, som først har manifesteret sig senere.

Selskabet har anført, at betondækket blev etableret i 1970'erne, at en tung betonkonstruktion på dette tidspunkt var en almindelig udførelsesmåde, og at konstruktionen har bestået i omkring 50 år uden alvorlige skader på selve dækket eller alvorlige følgeskader. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen alene blev konstateret enkelte revner i indermuren og i ydermuren ved skuret, og at disse revner ikke efter selskabets konsulents vurdering har årsagsmæssig sammenhæng med betondækket eller de tilpassede bjælker/spær ved badeværelset. Der er ikke konstateret alvorlige revner i de vægge eller den bærende skillevæg, der ligger direkte under badeværelset, og der er heller ikke i selve badeværelsesgulvet konstateret tegn på aktuelle bevægelser eller konstruktivt svigt, bortset fra en ældre sætning uden konstruktiv betydning. Selskabet har anført, at det forhold, at nogle bjælker blev tilpasset ved etableringen af betondækket, ikke i sig selv dokumenterer en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko, når konstruktionen har fungeret i en lang årrække.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 3/1 2025 punkt 4, at "Udvendigt murværk er med enkelte mindre revner og stedvis lidt løst puds, bl.a. mod vest. Begrænset risiko for følgeskader på nuværende tidspunkt". Det fremgår af punkt 9, at "Gulvfliser på badeværelse har stedvis sluppet underlaget. Skaderne er ikke i brusenichen, og der er derfor kun en lille risiko for, at der trænger fugt ned i de underliggende konstruktioner". Det fremgår af punkt 11, at "Hjørnefuge er revnet bl.a. øverst i brusehjørne. Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af selskabets konsulent af 21/3 2025, at "Da man har renoveret badeværelset på 1 sal, har man lavet en støbt gulvkonstruktion, denne konstruktion er tung. På den ene væg i badeværelset kan man se fugen mellem gulv og væg er der fugen blevet bre-

dere ud mod ydervæggen og der er mindre bagfald på gulvet i badeværelset ud mod ydervæggen. Dette peger på, at der har været en sætning en gang for alle efter renoveringen af badeværelset. Der ses revner på bagmuren inde i stuen som er under badeværelsets betongulv, revnerne kommer oppe fra. Revnerne vurderes ikke at være alvorlige og muren har fortsat tilstrækkelig bæreevne. Der er revne udvendigt ved skuret. Revnen befinder sig ikke ud fra badeværelset og har ingen sammenhæng med den støbte gulvkonstruktion på badeværelset. Der ses ingen revner i klinkerne/ betondæk, derved ses der ingen skade ved den tunge konstruktion som er ligger oven på bjælkelaget. Badeværelsets alder vurderes ud fra udseendet på klinkerne og de er fra 70erne, derved er badeværelset og gulvkonstruktionen over 50 år gammel. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode fra den tids byggeri. Konstruktionen har fungeret nu i 50 år og der alene er konstateret en revne på bagmuren inde i stuen, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Hertil er der mindre bagfald på badeværelsesgulvet, som vurderes er opstået umiddelbart efter etableringen af den støbte gulvkonstruktion".

Det fremgår af mail fra klagerens murer til klageren af 20/5 2025, at "Den rent faglige vurdering af badeværelsesgulvet inden det blev banket op. Er helt klart at sætningsskaderne sagtens kan være forårsaget af den vægtpåvirkning der har været på gulvet. En bjælkelags opbygning er ikke bygget til at bære 3-3,5 tons betongulv 7-7,5m<sup>2</sup>. Hvis inder og ydervægge heller ikke er beregnet til at skulle bære dette over længere tid vil dette ske i form af sætninger, da fordelingen af tryk ikke er ens på facaderne. I badeværelset er der et tryk på ca. 1,5 ton på ydervæggene og i værelset ved siden af 300-400 kg højt sat. Ydermere er de 6" bjælkerne over halveret i den vandrette dimension for at kunne få plads til betongulvet. Dette vil jeg mene er langt mere end en halvering af styrken på bjælkerne".

Det fremgår af selskabets konsulents mail med svar på spørgsmål af 7/11 2025, at "1. At man har skåret halvt ned i bjælkelaget for at gøre plads til betonlaget på badeværelset, er uhenigtsmæssigt. Det har dog været sådan i 50 år, uden at der er kommet revner i betongulvet, eller at bjælkelaget er knækket. Når konstruktionen har kunnet holde i så mange år, må den vurderes at være stærk nok. ... 3. Jeg vurderer ikke, at revnerne har forbindelse til betondæk-

ket, da revnerne på foto 16-17-18-19 i notatet er 100-150 cm fra betondækket. Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket. Som anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten viser, er der revner på vestsiden - altså på den modsatte side af, hvor det anmeldte forhold er - midt på huset på både vest- og østsiden. 4. Jeg vurderer, at det er bevægelsesrevner, som er forventelige og almindelige for et hus fra 1910, og som ikke har nogen konstruktiv betydning. 5. Jeg syntes jeg får skyld for mange ting af FT om hvad der er sket ved den besigtigelse, jeg husker ikke jeg har sagt det ikke ser for godt, og at der er bule på facaden, husker jeg heller ikke, ved besigtigelsen stod der et skur på den side af huset hvor revnen er og det må være på den side bulen er, hvis jeg har set bulen, havde jeg også nævnt det i notat. Ja loftet hænger i bryggerset og det kan godt stamme fra betongulv oppe i badeværelset men skævhed er og ikke en skade på et huset med den alder. Revnen på facaden er midt på huset og ikke under hvor badeværelset er, men ved siden af hvor badeværelset er, det det betongulv trykker så hårdt på facaden som FT og hendes håndværker mener ville revnerne være i facaden og bagmuren under de tre spær der er skåret ned, da det er der belastningen er".

Det fremgår af konsulentens brev til selskabet af 17/12 2025, at "Her med beskrivelse af min vurdering af badeværelsesgulv og revner i murværk. Som vist på plantegning er badeværelset 230 cm bredt. Hvis vægten fra betongulvet på badeværelset er årsagen til revnerne i murværket, ville der være revner under spærerne i det område hvor badeværelset er (røde pile), og ikke ved skillevæggen for det spær ved skillevæggen er ikke lige så meget vægt som de andre spær. Min vurdering af revnerne i murværket er at det er arbejds- og bevægelsesrevner, som er almenlig og forventeligt af en ejendom af den alder (blå pile). Her ses loftet i køkkenet, hvis vægten fra badeværelsesgulvet skulle være årsag til revnerne i murværket, ville der ses revner i bagmuren og skillevæggen i køkkenet, jeg ser ingen revner i murværket som er kommet af vægten fra badeværelsesgulvet. Efter der er fjernet betongulv i badeværelset, ses der at der er skåret ned i spærfødderne, der taget af styrken og bæreevnen på spærfødderne, det er gjort i 70'erne derved har konstruktionen været sådan i over 50 år, uden der er revner i murværket under badeværelset, eller der ses skade på spærerne i samlingerne ude i tagfoden, for hvis væg-

ten fra betongulvet trykket ned på spærflødderne ville tapsamlingen i tagfoden i mellem spærfløden og spærhoved være trukket fra hinanden. Inden betongulvet blev pillet op, var der ingen revner i fuger og gulvklinter. Fugen i indadgående hjørne i mellem gulv og væg ser bred ud mod gavlvæggen, dette kan være tegn på en sætning at badeværelsesgulvet som er sket for mange år siden, efterfølgende er der lagt elastiskfuge i det indadgående hjørne, det er mange år siden den elastiske fuger er lagt i for den var helt hård og ikke elastisk mere og derfor er fugen sluppet gulvklinterne. Efter den elastiske fuger er lagt lavet ses der ikke tegn på sætning eller bevægelser grundet betongulvetsvægt".

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 betingelsernes **punkt 4.1 og 4.6**, 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 ufyldstgørende, 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" og "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens betondæk og bjælker samt sætningsskader og revner i øvrigt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold som selskabet har dækket. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold var i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor der heller ikke er grundlag for dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der efter nævnets opfattelse ikke er godtgjort forhold, der understøtter, at betondæk, sætningsskader mv. på overtagelsestidspunktet havde konstruktiv betydning, herunder betydning for bygningens stabilitet. Nævnet henviser til udtalelser fra selskabets taksator af 21/3 2025, 7/11 2025 og 17/12 2025, samt tilstandsrapporten af 3/1 2025, hvoraf det bl.a. fremgår, at "Der ses revner på bagmuren inde i stuen som er under badeværelsets betongulv, revnerne kommer oppe fra. Revnerne vurderes ikke at være alvorlige og muren har fortsat tilstrækkelig bæreevne. Der er revne udvendigt ved skuret. Revnen befinder sig ikke ud fra badeværelset og har ingen sammenhæng med den støbte gulvkonstruktion på badeværelset. Der ses ingen revner i klinkerne/ betondæk, derved ses der ingen skade ved den tunge konstruktion som er ligger oven på bjælkelaget. Badeværelsets alder vurderes ud fra udseendet på klinkerne og de er fra 70'erne, derved er badeværelset og gulvkonstruktionen over 50 år gammel. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode fra den tids byggeri. Konstruktionen har fungeret nu i 50 år og der alene er konstateret en revne på bagmuren inde i stuen, som ikke har nogen konstruktiv betydning. Hertil er der mindre bagfald på badeværelsesgulvet, som vurderes er opstået umiddelbart efter etableringen af den støbte gulvkonstruktion", "Jeg vurderer ikke, at revnerne har forbindelse til betondækket, da revnerne på foto 16-17-18-19 i notatet er 100-150 cm fra betondækket. Der ses heller ikke revner i væggene i køkkenet eller i den bærende skillevæg, som ligger lige under betondækket. Som anmærkning nr. 4 i tilstandsrapporten viser, er der revner på vestsiden - altså på den modsatte side af, hvor det anmeldte forhold er - midt på huset på både vest- og østsiden" og "Jeg vurderer, at det er be-

# Ankenævnet for Forsikring

24.

103968

vægelsesrevner, som er forventelige og almindelige for et hus fra 1910, og som ikke har nogen konstruktiv betydning".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren efter besigtigelsen har udbedret forholdet, og at klageren ikke efterfølgende har kontaktet selskabet med henblik på genbesigtigelse af beton-dækket og bjælkerne. Nævnet har videre lagt vægt på, at konstruktionen har eksisteret og fungeret i 50 år uden alvorlige skader eller følgeskader.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Henrik Twilhøj