

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 104047:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 29/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog ejendommen den 1. juni 2025. Kort efter opdagede vi, at det eksisterende klikgulv i entre og køkken-alrum var fuldlimet direkte på, uden underlag, og ovenpå bl.a. gulvvarmeslanger, og fastgjort med dykkere direkte i henholdsvis det oprindelige trægulv og i gulvvarmeinstallationen (inkl. varmfordelingsplader og alu-folie).

Denne fastgørelse var ikke synlig ved overtagelsen og er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er min opfattelse, at der er tale om et forhold, som har medført fysisk skade på bygningen i form af ødelagt gulvvarme, varmeplader, beskadiget undergulv og nødvendiggørelse af køkkenaf- og påmontering.

Forsikringsselskabet har afslået dækning med henvisning til, at der ikke forelå en skade på overtagelsestidspunktet, og at gulvet 'fremstod funktionsdygtigt'. Jeg bestrider denne vurdering. Efter min opfattelse har fastgørelsesmetoden nedsat bygningens brugbarhed og forhindret almindelig vedligehold og udskiftning, hvilket bør anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Dansk

Boligforsikrings forsikringsbetingelser for basisdækning, pkt. 3.1 og 3.5.

Dansk Boligforsikring mener, at der er tale om en 'bristet forventning'. Men fejlene her har påført skade på underlag, gulvvarmeslanger og varmfordelingsplader, og har tvunget os til omfattende indgreb. Sagen er dokumenteret med fotos, tilbud fra fagmand og taksatorbesøg. Jeg håber, Ankenævnet vil vurdere, om den skjulte fastgørelse og de efterfølgende følgeskader kan udløse dækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg håber, at I vil vurdere sagen med henblik på at dække de ekstra udgifter, der er direkte opstået som følge af den skjulte og uhensigtsmæssige fastgørelse af gulvet.

Det er vigtigt for mig at understrege, at jeg ikke søger dækning for almindelig udskiftning eller forbedring – men for de skader og følgeomkostninger, som er dokumenteret i form af ødelagt gulvvarme, beskadiget undergulv og nødvendige indgreb som køkkenafmontering.

Jeg ønsker derfor helt konkret dækning for den del af tømrerens arbejde, der relaterer sig til skadesudbedring – og ikke for det nye gulv. Det vil være i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5."

Selskabet har den 4/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører gulvbelægning i køkken/alrum og fordelingsentre, hvor klager ønsker dækning med 88.000 kr., som ifølge klager dækker over fordyrelse i forhold til det planlagte arbejde med udskiftning af gulvet. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1954, beliggende Ved ... den 1. juni 2025. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. februar 2025. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 5. juni 2025 anmelder klager, at de i forbindelse med fjernelse af gulv, som led i planlagt renovering, konstaterede, at gulvet i entreen er limet og sømmet, som uden omfattende reparation forhindrer anvendelse af det oprindelige gulv. Gulvet i køkkenet er limet og sømmet med dykkere til undergulv med gulvvarmeinstallation, og det ikke er muligt at fjerne gulvet uden at risikere at beskadige installationen. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager.

På baggrund af gennemgang af anmeldelsen og sagens øvrige oplysninger, fremsender Dansk Boligforsikring, den 12. juni 2025, afgørelse med dækningsafvisning til klager.

Klager fremsender, den 12. juni 2025, samme dag, en ny anmeldelse af samme forhold. Anmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

På baggrund af klagers indsigelse, ligeledes af den 12. juni 2025, bliver der foretaget besigtigelse den 24. juni 2025 af DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 8. juli 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 23. juli 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække 88.000 kr., som klager oplyser dækker over fordyrelse, set i forhold til klagers planlagte renovering.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagestidspunktet den 1. juni 2025 var forhold ved gulvene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1954. Klikgulvet er, ifølge oplysninger fra sælger, lagt af sælger selv i 2020.

I entreen er klikgulvet fra 2020 lagt ovenpå det oprindelige trægulv. I køkken/alrummet er der ovenpå det oprindelige trægulv, udført gulvvarme i sporplader med varmemfordelingsplader og klikgulv ligeledes i 2020.

Dansk Boligforsikring har ingen oplysninger om, at gulvet og gulvvarmeinstallationen i køkkenalrummet ikke har været velfungerende på overtagelsestidspunktet. Anmeldelsen bliver fremsendt af klager, i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvbelægningen, fordi de konstaterer, at gulvet er limet og sømmet.

Besigtigelseskonsulenten beskriver på baggrund af besigtigelsen, at det meste af klikgulvet var fjernet på besigtigelsestidspunktet. Der kunne ses søm og limrester på undergulv, men der kunne ikke konstateres nogen skader på underliggende konstruktion, som forhindrer, at der som planlagt kan lægges ny gulvbelægning ud.

Ud fra den mindre del af gulvet, som endnu ikke var fjernet ved besigtigelsen, kunne konsulenten ikke konstatere nogen skader. Det udgør ikke i sig selv en skade, at gulvet bærer præg af at være udført som gør-det-selv arbejde, som det også er beskrevet i tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Klager har fremlagt 93 fotos, som er taget undervejs i renoveringen.

Der ses ikke nogen skader på billederne. Billederne viser heller ikke noget, der underbygger, at det ikke har været muligt at demontere klikgulvet, om end det formentlig har været mere besværligt, end hvis gulvet ikke havde været limet og sømmet. På billederne ses netop gulvvarmeinstallation såvel som varmemfordelingspladerne efter klikgulvet er blevet fjernet.

Herudover har klager fremlagt udtalelse af 12. juni 2025 fra den tømrer, som Dansk Boligforsikring kan forstå, er hyret ind til at udføre renoveringen for klager. Udtalelsen beskriver, at det vil kræve afrensning og reparation, hvis kunden skal bruge det oprindelige gulv nedenunder det nyere klikgulv. Der peges desuden på, at der ikke er lyddæpende dug under klikgulvet, samt at optagning af klikgulvet kan medføre risiko for skade på underliggende konstruktion og gulvvarmeinstallation.

Det kan efter Dansk Boligforsikrings opfattelse ikke betragtes som en skade, at det oprindelige gulv under klikgulvet ikke er i den stand, som klager havde håbet på inden renoveringen.

Det udgør heller ikke en skade eller skaderisiko, at der ikke er anvendt lyddæpende dug, det er et tilvalg man kan gøre af komforthensyn, men det har ingen betydning for gulvets funktion.

For så vidt angår den risiko håndværkeren beskriver, er der intet der underbygger, at optagning af klikgulvet ikke har været mulig. Der er ikke fremlagt nogen dokumentation for, at det reelt har været tilfældet, tværtimod understøtter besigtigelsesnotatet og klagers egne fotos, at det har været muligt.

Dansk Boligforsikring gør, på baggrund af ovenstående, sammenfattende gældende, at klager ikke har dokumenteret at have et krav på 88.000 kr. Der er efter Dansk Boligforsikrings opfattelse slet ikke dokumenteret forhold ved gulvet, som kan karakteriseres som skader eller forhold, der medfører nærliggende skaderisiko på overtagelsestidspunktet.

Klager må derimod, efter Dansk Boligforsikrings opfattelse, tåle, at forholdene viser sig anderledes og mere besværlige, end hvad klager havde forventet inden renoveringen blev påbegyndt.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 24/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Modsvar til selskabets indlæg

Jeg fastholder min klage og ønsker Ankenævnet for Forsikring til at vurdere, om den skjulte fastgørelse af klikgulvet i køkken/alrum og entre udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

1. Skjult forhold (betingelsernes pkt. 3.5)

Klikgulvet var limet og sømmet direkte i varmfordelingsplader og det oprindelige undergulv. Dette forhold var ikke nævnt i tilstandsrapporten og kunne ikke konstateres ved sædvanlig besigtigelse. Det blev først synligt, da gulvet blev løftet. Det er derfor et skjult forhold, som falder ind under dækningsområdet.

2. Nærliggende risiko for skade (betingelsernes pkt. 3.1)

Fastgørelsen har beskadiget alu-folien og forringer varmfordelingen. Derudover gør fastgørelsen det umuligt at udføre normal vedligeholdelse eller udskiftning uden risiko for at beskadige gulvvarmeslangerne. Dette udgør en væsentlig risiko for fremtidig skade på gulvvarmesystemet og betyder, at konstruktionen ikke kan anses for funktionsdygtig i forsikringens forstand.

3. Ikke en 'bristet forventning'

Jeg søger ikke dækning for almindelig udskiftning eller forbedring af gulvet, men for udbedring af den skjulte fejl og de merudgifter, den har medført – herunder demontering/genetablering af køkken, undergulv og gulvarme. Dette er en direkte følge af skaden og ikke et valg om renovering.

Konklusion:

Jeg anmoder Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afgørelse og anerkende, at der foreligger en skjult skade med nærliggende risiko for følgeskade, som er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 3.1 og 3.5."

Ankenævnet for Forsikring

5.

104047

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 10/2 2025 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/6 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fejludført gulv.

I gangen har fastgørelsen med lim og søm efterladt store mængder limrester og træfibre, der sidder fast på overfladen, hvilket gør det umuligt at bevare eller rense det oprindelige trægulv uden omfattende reparation.

I køkken-alrummet er klikgulvet limet og sømmet direkte på gulvvarmeinstallationen. Der er synligt lim på selve gulvvarmeslangerne og det omgivende aluminiumslag.

...

Konklusion

Ingen konstateret skade:

Forholdene blev opdaget af forsikringstager i forbindelse med planlagt udskiftning af gulvbelægningen i entré og køkken-alrum.

Det vurderes, at ejendommen er overtaget med en fuldt funktionsdygtige gulve i begge rum. Ifølge

forsikringstager har gulvkonstruktionen og gulvvarmeinstallationen været i drift siden 2020, svarende til en anvendelsesperiode på fem år. På den baggrund vurderes der ikke at være nogen aktuell risiko for skadesudvikling relateret til hverken gulvkonstruktionen eller gulvvarmesystemet.

Det bemærkes dog, at både de svømmende gulve og gulvvarmeinstallationen fremstår som udført som gør-det-selv-arbejde. Udførelsen afviger fra almindelig håndværksmæssig standard for udførelsestidspunktet og bærer præg af manglende fagmæssig kvalitet.

Forsikringstager har udtrykt bekymring for, at de konstaterede forhold kan vanskeliggøre og fordyre den planlagte udskiftning af gulvbelægningen.

Størstedelen af gulvbelægningen var fjernet inden mit besøg, og udover fjernelse af søm og eventuel lidt afrensning af limrester for at opnå plant underlag, oplever jeg ikke noget der vil skabe problemer ved lægning af nye gulvbelægninger på eksisterende undergulv med gulvvarmeinstallation.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Observationer og målinger

Plantegning:

...

Konstruktion beskrevet oppefra og ned: 16 mm asketræs plank/laminat. 22mm Novo Pan klimagulv med alu varmefordelingsplader. Dette udlagt på oprindeligt plankegulv på strøkonstruktion af ukendt dimension. Det svømmende gulv har delvist været limet/sømmet til Novo Pan plader.

I entre: 16 mm asketræs plank/laminat. Dette udlagt på oprindeligt plankegulv på strøkonstruktion af ukendt dimension. Det svømmende gulv har delvist været limet/sømmet til det gamle plankegulv.

Gulv i køkken-alrum/entre: Foto 1

...

Her ses resterende gulv i køkken, gulvet konstateres fuldt funktionelt.

Foto 2

...

Gulv ses fjernet i entre og gang, der ses rester af lim på det oprindelige plankegulv.

...

Foto 3

...

Gulv ses fjernet i entre og gang, der ses rester af lim på det oprindelige plankegulv.

Foto 4

...

Sørste delen af gulv i køkken-alrum ses fjernet.

Foto 5

...

Sørste delen af gulvbelægning i køkken-alrum ses fjernet.

Tilstandsrapport

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Beskrivelse af arbejdsopgaver:

Vurderes ikke relevant, hvis dækning er jeg gerne behjælpelig med beskrivelse."

Af besked fra klagerens tømrer til klageren fremgår bl.a.:

"Ved inspektion af den eksisterende gulvopbygning i både entré og køkken-alrum kan det konstateres, at der er tale om skjulte forhold i gulvets opbygning, som har medført skade eller risiko for skade på eksisterende bygningsdele og installationer.

Entré/gang – skadebeskrivelse

I entréen er der monteret klikgulv, som flere steder er fastgjort til det oprindelige trægulv med både lim og dykkere (søm). Fastgørelsen har forårsaget beskadigelse af det underliggende trægulv i form af sømhuller, træaftræk og omfattende limrester, som ikke kan fjernes uden væsentlig bearbejdning eller udskiftning, hvilket gør gulvet uegnet til videre brug i sin nuværende stand.

Der er tale om en løsning, hvor gulvet ikke længere kan betragtes som flydende, og hvor den oprindelige bygningsdel er påført fysisk skade. Skaden har været skjult, da den har været dækket af det eftermonterede gulv og fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Køkken-alrum – skadebeskrivelse

I køkken-alrummet er der monteret klikgulv oven på en gulvvarmeløsning med vandbåren varme i spånplader og varmfordelingsplader (aluminiumsplader). Gulvet er her ligeledes fastgjort med både lim og dykkere, og der er ikke anvendt støddug eller adskillende lag mellem gulv og varmesystem.

Denne opbygning har medført, at limen har bundet så kraftigt til varmesystemet, at det ikke muligt at adskille gulvet fra varmeopbygningen uden risiko for følgeskade på både varmfordelingsplader og gulvvarmeslanger. Der er reelt tale om, at gulvvarmesystemet og gulvet er blevet 'smeltet sammen'.

Skaden har været skjult under gulvet og vurderes ikke at være mulig at opdage ved almindelig besigtigelse.

Anbefalet udbedring

For entréen:

Afrensning/slibning af det oprindelige trægulv

Alternativt: udskiftning af ødelagte gulvdele

Montering af nyt korrekt flydende gulv

For køkken-alrum:

1. Aftapning af gulvvarmeanlæg

2. Demontering af køkken og kogeø

3. Fjernelse af eksisterende gulv, varmfordelingsplader og gulvvarmeslanger

4. Afrensning/slibning af undergulv

5. Montering af ny varmfordelingsopbygning og gulvvarmeslanger

6. Etablering af korrekt støddug

7. Montering af nyt flydende gulv

8. Genmontering af køkken og fodpaneler

Vurdering:

Det vurderes samlet, at der i både entré og køkken-alrum er tale om skjulte forhold, som har medført fysisk skade på eksisterende bygningsdele og installationer.

I entréen har fastgørelsen af klikgulv med lim og dykkere medført direkte beskadigelse af det oprindelige trægulv, som nu kræver slibning eller udskiftning.

I køkken-alrummet har gulvets sammenbinding med gulvvarmesystemet skabt en situation, hvor demontering ikke er mulig uden følgeskader på varmeplader og varmeslanger, og hvor varmesystemet vurderes at skulle udskiftes i sin helhed.

Disse forhold vurderes at være skjulte ved overtagelsen og bør derfor vurderes som dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1954 – den 1/6 2025. Klageren anmeldte samme måned, at klikgulvet var udført uhensigtsmæssigt, da det var fastgjort med lim og dykkestrebe. Klageren ønsker, at selskabet dækker de ekstra udgifter, der er opstået som følge af den skjulte og uhensigtsmæssige fastgørelse af gulvet.

Klageren har anført, at fastgørelsen af klikgulvet gør det umuligt at udføre normal vedligeholdelse eller udskiftning uden risiko for at beskadige gulvvarmeslangerne, og at fastgørelsesmetoden efter hans opfattelse har nedsat bygningens brugbarhed og forhindret almindelig vedligeholdelse og udskiftning, hvilket bør anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har påpeget, at han ikke søger dækning for almindelig udskiftning eller forbedring af gulvet, men alene for udbedring af den skjulte fejl og de merudgifter, som fejlen har medført – herunder demontering/genetablering af køkken, undergulv og gulvvarme. Klageren har anført, at fastgørelsen har beskadiget alufolien og forringer varmefordelingen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret forhold ved gulvet, der kan karakteriseres som skader eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det ikke kan betragtes som en skade, at det oprindelige gulv under klikgulvet ikke er i den stand, som klageren havde håbet på inden renoveringen. Hvad angår, at der ikke er anvendt lyddæmpende dug, har selskabet anført, at dette ikke udgør en skade eller skadesrisiko, da det er et tilvalg man kan gøre af komforthensyn, men ikke har

Ankenævnet for Forsikring

9.

104047

nogen betydning for gulvets funktion. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke kunne konstatere skader på den underliggende konstruktion, der forhindrer, at der som planlagt kan lægges en ny gulvbelægning.

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

Nævnet bemærker, 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 producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvet i entre og køkken/alrum, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den måde gulvkonstruktionen er udført på, på overtagelsestidspunktet har nedsat brugbarheden af gulvet eller gulvvarmen nævneværdigt.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at den omstændighed, at en planlagt renovering viser sig mere kompliceret end forventet, fordi en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det afgørende er, om forsikringens skadesbegreb er opfyldt.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104047

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck