

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 104214:

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 27/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Gulvkonstruktionen var ved køb af huset bestående af et 7–8 cm slidlag støbt på et 15 cm Lecadæk og herunder er der bare hulrum og nederst bare sand.

Da vi køber huset er gulvkonstruktionen beskrevet med følgende jf. bygningstegninger hentet fra ejendomsmægler som dokumenter på sagen:

3 cm. Armeret afretningslag 33 cm. Løs leca

15 cm. Jernbeton 15 cm. Singels

Der er ikke oplyst nogen steder at der er krybekælder og tilstandsrapporten, beskriver også gulvkonstruktion som: Kapillarbrydende lag af singels eller leca, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser. 'Hvilket ikke er korrekt.'

I stedet er der en krybekælder, uden isolering, uden kapillarbrydende lag og uden synlig korrekt ventilation. Dette gælder for hele boligens gulv.

Den reelle opbygning er derfor væsentligt anderledes og mangelfuld. Det er hele gulvet i hele ejendommen som det desværre er gal med.

Der er flere store revner i gulvet og vægge, da vi fjerner gulvtæppe og tapet.

I henhold til BR66, skal der udføres et betonlag eller andet fugtstandsende lag i bunden af krybekældrene – Hvilket der ikke er.

Hertil kan også tilføjelse tekniske installationer som er udført i uoverensstemmelse med myndighedskrav til tekniske installationer. Af tidligere fremsendte billeder fremgår det, at der er udført skjulte vand-, varme- og afløbsinstallationer, med skjulte samlinger i krybekælderen, hvilket er i uoverensstemmelse med myndighedskrav til tekniske installationer.

Ifølge forsikringsselskabets egne betingelser:

'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Og videre:

'Ved skade forstås [...] 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.'

Der er her tale om manglende bygningsdele – herunder manglende kapillarbrydende lag, manglende isolering og manglende betondæk. Disse udgør en væsentlig nedsættelse af brugbarheden og skaber en nærliggende risiko for følgeskader. Det er derfor vores opfattelse, at forholdet falder direkte ind under dækning efter punkt 3.1

Kortsagt:

- Manglende og fejlloplyste bygningsdele
- En betydelig afvigelse fra dokumenterede og forudsatte konstruktioner

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at forsikringsselskabet dækker renovering af gulvkonstruktionen."

Selskabet har den 28/10 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 forhold ved ejendommens krybekælder og terrændæk, samt revner i gulvet, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1970, beliggende ... den 14. februar 2025. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 19. november 2024.

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

Den 26. februar 2025 anmeldte klager, at gulvopbygningen ikke var som beskrevet i bygningstegningerne og der ingen steder var oplyst om, at der var en krybekælder i ejendommen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C** og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag D**.

Den 11. marts 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Konsulentens supplerende kommentarer fra den 24. marts 2025 fremlægges som **bilag F**.

Den 25. marts 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager den 31. marts og 6. april 2025 fremsendte indsigelser. Korrespondancen fremlægges som **bilag G** og fotos vedlagt indsigelsen fra den 6. april 2025 som **bilag H**.

Den 11. april 2025 fremsendte DBF's besigtigelseskonsulent sine kommentarer til det fremsendte materiale fra klager (**bilag I**), hvorefter DBF's skadeafdeling den 11. april 2025 fastholdt afgørelsen (**bilag J**).

Afgørelsen påklages den 15. april 2025 til DBF's interne klageafdeling, hvorefter klager den 22. april 2025 fremsendte et tillæg til indsigelsen inkl. fotos af VVS-installationer i krybekælderen samt beskadiget rørisolering (**bilag K**).

Klager fremsendte herefter et tillæg 2 til indsigelsen den 28. april 2025 inkl. fotos (**bilag L**).

Den 15. maj 2025 fremsendte klager det sidste og tredje tillæg til indsigelsen inkl. en udtalelse fra sin tømrer, hvorefter DBF's interne klageafdeling den 16. maj 2025 fastholdt afgørelsen vedr. krybekælderen samt revner i slidlaget. Udtalelsen fra tømreren fremlægges som **bilag M**.

Hertil henviste klageafdelingen til, at forhold ved 'rørføring/tidligere ild i isoleringspapir, sætningsskader i vægge og underdimensioneret dækelementer' var nye forhold, som klager kunne anmelde til DBF, og som klageafdelingen derfor ikke kunne tage stilling til, hvorefter der fulgte en korrespondance herom parterne imellem (**bilag N**).

Da klager nu havde anmeldt nye forhold, besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent 2 ejendommens gulvkonstruktion samt de anmeldte revner. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag O**.

DBF afviste efterfølgende dækning den 16. juni 2025 af de anmeldte forhold ved gulvkonstruktionen samt revner i indervæggene, men dækkede 10.000 kroner i kulance til udbedring af revner i indervæggene, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, hvorefter klager samme dag fremsendte en indsigelse. Skadeafdelingen fastholdt herefter afgørelsen den 18. juni 2025 (**bilag P**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen Krybekælder og terrændæk

Klager kræver, at DBF skal dække den omstændighed, at der i ejendommen er en eksisterende krybekælder, som ikke fremgår af bygningstegningerne, samt udskiftning af terrændækket under krybekælderen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 14. februar 2025 var forhold ved krybekælderen og terrændækket, 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 1970. Ejendommen er opført med fladt tag og med en tagkonstruktion af bjælkespær. Fundamentet er udført af beton og fundablokke/lecablokke. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at gulvkonstruktionen er udført med 7-8 cm slidlag, 15 cm Lecadæk, 80 cm uventileret hulrum, sand og gruslag og dermed opført med krybekælder.

DBF's konsulent oplyser, at det var helt almindeligt på opførelsestidspunktet at etablere en krybekælder.

At der i 1970 er udført en krybekælder nedsætter derfor ikke bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Klager gør gældende, at når ejendommen ikke er opført efter byggetegningerne på opførelsestidspunktet, bør forholdet dækkes af forsikringen. Klager gør også gældende, at der, i henhold til BR66, skal udføres et betonlag eller andet fugtstandsende lag i bunden af krybekældrene, hvilket der ikke er. Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, eller ikke er opført efter gældende bygningstegninger, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Der er siden opførelsen nu i 55 år ikke sket nogen former for skader, som følge af den omstændighed, at der er udført en krybekælder samt måden terrændækket under krybekælderen er opbygget.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 14. februar 2025 var forhold ved ejendommens krybekælder og terrændæk, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Revne i slidlaget

Klager kræver, at DBF skal dække en revne i slidlaget i gulvkonstruktionen.

Som det fremgår af DBF's besigtigelseskonsulents kommentarer fra den 11. april 2025 (bilag I), er revnerne, som fremgår af fotos fremsendt af klager (bilag H), helt almindeligt forekommende, når slidlaget ikke er armeret. At slidlaget ikke er armeret, er helt almindeligt i tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

På tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var gulvene i ejendommen belagt med gulvtæpper.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at gulvet fortsat er egnet som underlag for gulvtæpper. Dog vurderer han, at den lange revne skal fyldes op, før der lægges et gulvtæppe på ny.

DBF dækker klagers udgifter til reparation af revnen. Af erstatningen fratrækkes 5.000 kroner i erstatning.

Hvis prisen på udbedringen er på under 5.000 kroner, dækker DBF ikke forholdet, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Stabiliteten af gulvkonstruktionen

Klager kræver, at DBF skal dække stabilisering af gulvkonstruktionen.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen (bilag O) ikke konstateret nogen brud på lecadækelementer i gulvkonstruktionen.

Konsulenten har alene målt en del nedbøjning på de oprindelige lecadækelementer og ikke konstateret nogen form for ustabilitet i konstruktionen.

Klagers håndværkere har foretaget en understøtning af dækelementer udført i en trækonstruktion i krybekælderen.

Klager gør gældende, at DBF skal dække klagers udgifter til denne understøtning.

Klager har før fjernelsen af gulvtæpperne ikke anmeldt, at gulvet eks. er skævt, eftergivende eller ustabilit.

Den bygningssagkyndige har heller ikke i forbindelse med bygningsgennemgangen til brug for udarbejdelsen af tilstandsrapporten konstateret, at gulvet er skævt eller ustabilit.

Når gulvkonstruktionen nu har eksisteret i 55 år uden alvorlige skader, finder DBF ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 14. februar 2025 var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Skjulte samlinger i krybekælderen

Klager gør gældende, at der er udført skjulte vand, varme- og afløbsinstallationer med skjulte samlinger i krybekælderen, hvilket er i uoverensstemmelse med myndighedskrav til tekniske installationer.

At der ifølge klager er ulovlige VVS-installationer i krybekælderen, er ikke tidligere anmeldt til DBF. DBF opfordrer venligst klager til at anmelde forholdet på DBF's hjemmeside og har derfor med dette høringssvar ingen bemærkninger.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, bortset fra revnen i gulvet, som DBF med dette høringssvar har meddelt dækning til, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 29/10 2025 bl.a. anført:

"Svar på Dansk Bolig Forsikring svar på klage af d. 28 okt. 2025

Dansk Boligsikring beskriver selv i deres forsikringsbetingelse følgende:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Og videre:

*'Ved skade forstås [...] 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.**'*

I dette tilfælde må manglende kapillarbrydende lag, manglende isolering og manglende korrekt dæk, betragtes som det de selv beskriver som manglende bygningsdel samt giver en nærliggende risiko for følgeskader.

Herudover beskriver: [klagerens bygningskonstruktør] – *'Jeg har registreret letklinker dækelementerne til at være 140 mm. i tykkelsen, og med en maksimal spændvidde på 3750 mm. Med nyttelaster og laster fra indvendige vægge, er dækelementernes tykkelse ved tabelopslag, aflæst til at være utilstrækkelig styrkemæssigt.'*

Samt [klagerens tømrermester] bekræfter: *'bekræfter at der ikke er - Der var ingen armering i det øverste lag beton.'*

I forhold til revner i gulvet, havde vi ingen mulighed for inden fjernelse af eksisterende gulve at se hvor mange revner der var i gulve og vægge – Se billede dokumentation på sagen. Men bl.a. revner er en tydelig bekræftelse af at følgeskader, hvor årsagen er manglende bygningsdel.

At ejendommen er med tydelige følgeskader, uden kapillarbrydende lag, utilstrækkeligt styrkemæssigt og uden isolering, anser vi som væsentlig værdiforringelse særligt når det var dokumenteret helt anderledes jf. bygningstegninger.

Når Dansk Boligforsikring beskriver at ejendommen siden opførsel nu i 55 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af den omstændighed, at der er udført en krybekælder samt måden terrændækket under krybekælderen er opbygget. Så er det desværre ikke korrekt og dokumenteret ved sætningsrevner bl.a. og deres egne forsikringsvilkår omkring manglende bygningsdele.

I henhold til Dansk Boligforsikring egen kommentar, er der i bygningstegninger omkring at *'Det er helt almindeligt forekommende, når slidlaget ikke er armeret'* er vores kommentar – Vi var bare ikke bekendt med at gulvkonstruktionen var forkert, fordi den på bygningstegninger var anvist anderledes.

I forhold til at Dansk Boligsikrings egen rådgiver ikke har konstateret nogen form for ustabilitet har [klagerens bygningskonstruktør] været inde at kommenterer herpå og er ikke enig:

1) Dansk Bolig forsikring, ... har skrevet følgende: *'Du har dels henvist til, at [klagerens tømrermester] har konstateret, at slidlaget var uarmeret. Det er der enighed om, men dette forhold er uden betydning, da styrken forudsættes at ligge i de underliggende elementer.'*

[Klagerens bygningskonstruktør] har kommenteret: *'Ikke helt korrekt. I nogle tilfælde medregnes et armeret slidlag i den samlede styrkeberegning. Afhængende af placering og anvendelse, samt krav til færdig overflade.'*

2) Dansk Bolig forsikring, ... har skrevet følgende: *'Du henviser desuden til en unavngiven bygningskonstruktør, som har registeret, at dækelementerne er 140 mm tykke og skulle kunne*

spænde 3750 mm. Det oplyses at elementerne ved tabelopslag er aflæst til at være styrkemæssigt utilstrækkelige. Ovenstående er ikke nærmere uddybet. Hvis elementerne er slået op i en tabel, må det betyde, at vi kender til producenten og er i besiddelse af relevante tabeller for de pågældende elementer. Dette materiale vil jeg gerne modtage.'

[Klagerens bygningskonstruktør] har kommenteret: 'Er aflæst via tabelopslag i 'Dimensionering med diagrammer' af ..., og stammer således ikke fra en specifik producent. I det konkrete tilfælde og til en indledende vurdering, vurderes dette ikke at være afgørende, da der er tale om standard letklinker-dækelementer. Ved en egentlig ingeniørberegning vil der ligeledes blive taget udgangspunkt i standardelementer og deres generelle egenskaber og parametre.'

3) Dansk Bolig forsikring, ... har skrevet følgende: 'Der syntes i øvrigt ikke at være helt enighed om, hvilke elementer der er anvendt, da det andre steder fremgår, at elementerne er 110 mm. Dette anføres fx i materialet fra [Ingeniør- og arkitektfirma]. I dette materiale, som vedrører *konstruktionsændringer, er der dog tilsyneladende ikke foretaget styrkemæssige beregninger af den eksisterende konstruktion.*'

[Klagerens bygningskonstruktør] har kommenteret: '*Elementerne er ved besigtigelse registreret til at være 140 mm. De 110 mm. er ikke til undersiden af 'armeringslaget'/elementerne.*'

Der gøres opmærksom på at Dansk Boligforsikring har ønsket at behandle flere forskellige sager i stedet for under en samlet sag, som vi mener det er. De skriver bl.a.: *Af Dansk Boligforsikring, ... af d. 21.05.2025 – 'I forbindelse med at du skriver din klage konstaterer du tre nye forhold på din ejendom som ikke har nogen sammenhæng med det forhold der allerede er skadebehandlet og som du klager over. Derfor kan jeg ikke tilbyde dig at gå ind og klagebehandle på de forhold, idet de ikke tidligere er skadebehandlet.'*

Vi mener dog der er en sammenhæng mellem skaderne, bygningstegningerne, underdimensioneringerne m.m. Herudover er eventuelle forhold som ulovlig VVS vand, varme og afløbsinstallationer med skjulte samlinger også under samme forhold.

Vi håber i finder ovenstående fyldestgørende og ser frem til jeres afgørelse."

Selskabet har i brev af 17/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringsindlæg fra den 29. oktober 2025.

Da klager nu har inddraget oplysninger, som er drøftet med DBF's interne klageafdeling efter den 16. juni 2025, hvor DBF's skadeafdeling fastholdt afgørelsen (bilag P) jf. DBF's første hørings svar, følger nedenfor DBF's supplerende sagsfremstilling.

Supplerende sagsfremstilling

Den 19. juni 2025 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen, hvorefter DBF's interne klageafdeling den 9. juli 2025 efterspurgte supplerende materiale.

Klager fremsendte herefter den 16. september 2025 sine kommentarer inkl. bemærkninger fra sin rådgiver. Korrespondancen fremlægges som **bilag Q**.

DBF's besigtigelseskonsulent fremsendte herefter samme dag sine supplerende kommentarer (**bilag R**). Da klager i mellemtiden den 2. september 2025 havde indbragt sagen for ankenævnet, besvarede DBF's interne skadeafdeling ikke indsigelsen.

På baggrund af klagers hørings svar fra den 29. oktober 2025, har DBF den 13. november 2025 indhentet DBF's besigtigelseskonsulents supplerende bemærkninger, som fremlægges som **bilag S**.

Nedenfor følger DBF's kommentarer til klagers høringsindlæg.

Kommentarer til klagers høringsindlæg

Klager gør bl.a. gældende, at den omstændighed, at der er udført en krybekælder, samt måden terrændækket er opbygget på, har medvirket til skader i form af sætningsskader.

Terrændækket har til forskel for fundamentet ingen bærende funktion, men derimod en fugtstandsende funktion.

Når der ikke er konstateret nogen former for fugtrelaterede skader, forbundet med måden terrændækket er opbygget på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at terrændækket samt den omstændighed, at der på opførelsestidspunktet er etableret en krybekælder, er årsag til de anmeldte sætningsskader i væggene.

Hertil gør klager også gældende, at gulvkonstruktionen er underdimensioneret, når klagers rådgiver har konkluderet følgende:

Med nyttelaster og laster fra indvendige vægge, er dækelementernes tykkelse ved tabelopslag, af-læst til at være utilstrækkelig styrkemæssigt.

Som det fremgår af besigtigelsesnotatet (bilag O) har DBF's besigtigelseskonsulent ikke konstateret ustabilitet i konstruktionen. Hertil konkluderer konsulenten i sine supplerende bemærkninger fra den 16. september 2025, at dækket ikke har været underdimensioneret (bilag R).

Derudover oplyser konsulenten i sin besvarelse fra den 13. november 2025 (bilag S), at der på et tidspunkt er sket en mindre nedbøjning i de bærende elementer, som ikke har haft en konstruktiv betydning, når lecadækket har opretholdt sin funktion siden opførelsen af ejendommen i 1970.

I forhold til sætningsrevnerne i væggene, hvor DBF har dækket disse bortset fra revner nævnt i tilstandsrapporten, vurderer konsulenten, at disse er opstået umiddelbart efter opførelsen i 1970 eller har udviklet sig over de første år efter etableringen af lecadækket.

At der for omkring 55 år siden er opstået sætningsrevner i væggene ændrer ikke på, at lecadækket nu har fungeret siden 1970 som underlag for gulvkonstruktionen. Gulvet har på overtagelsestidspunktet været plant og derfor egnet som underlag for væg- til væg tæppe, som gulvet var belagt med på overtagelsestidspunktet bortset fra en mindre revne, som DBF har meddelt dækning til.

DBF finder derfor samlet ikke, at klager har påvist, at måden lecadækket er udført på udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF har ingen yderligere bemærkninger, og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/11 2025 bl.a. anført:

"Svar på Dansk Boligforsikrings høringsindlæg d. 17. november 2025.

Det findes kritisabelt at Dansk Bolig Forsikring, aktivt vælger ikke at behandle forhold på baggrund af anmeldelse d. d. 21.05.2025. De beder os lave en ny anmeldelse, hvilket vi derfor føler os nødsaget til.

Herefter vælger de ikke at besvare seneste svar fra d. 16.09.2025 vedrørende klagen. Dette bør desværre bevidne at Dansk Boligforsikring ser en sammenhæng mellem etagedækket er underdimensioneret, forkerte oplysninger i oprindelige bygningstegninger, revnedannelse m.m. som vi oprindeligt selv havde påpeget jf. (Bilag A- Korrespondance).

Vores kommentar til første besigtigelse:

- 1) Vi forventer at Dansk Boligforsikring har de informationer de skal bruge efter første besigtigelse. Dog vil de gerne besigtige ejendommen igen.
- 2) Ved første besigtigelse af ejendommen af [selskabets besigtigelseskonsulent 1] af d. 11.03.2025, beskriver Dansk Boligforsikring i hans besigtigelsesrapport at intet er nævnt i tilstandsrapporten om forholdene.

Vores kommentar til anden besigtigelse af ejendommen af [selskabets besigtigelseskonsulent 2] af d.26.05.2025:

- 1) Desværre bevidner [besigtigelseskonsulent 2's] kommentar i mailen fra d. 16 september 2025 (Bilag R) at hans kompetencer ikke helt rækker. Han skriver, 'understøtningen er ikke midlertidig, men permanent! Ja, der går nok ikke lang tid inden der kan dyrkes noget godt i den kryberum' - Det er nemlig sådan, at isolering med Re-EPS Flamingogranulat under gulv eller krybekælder der er mere end 20 cm dyb ikke udgør nogen fugtrisiko ved at fylde op. Det er der flere ingeniør beregninger på.
- Herudover bekræfter [selskabets besigtigelseskonsulent 2] også, at han ikke er ingeniør. Han skriver bl.a. i Bilag R samt hans besigtigelses rapport, at hans bemærkninger desværre ikke bygger på noget konkret andet end hans erfaringer.

Konklusion: Det er tydeligt at begge besigtigelser ikke har lavet nogen former for beregninger omkring om gulvet var underdimensioneret. Heldigvis har vi haft uvildig rådgiver, som har bekræftet følgende i klagebesvarelse til Dansk Boligforsikring.

'At dækelementerne er 140 mm tykke og skulle kunne spænde 3750 mm. Det oplyses at elementerne ved tabelopslag er aflæst til at være styrkemæssigt utilstrækkelige. Er aflæst via tabelopslag i 'Dimensionering med diagrammer' af ..., og stammer således ikke fra en specifik producent. I det konkrete tilfælde og til en indledende vurdering, vurderes dette ikke at være afgørende, da der er tale om standard letklinker-dækelementer. Ved en egentlig ingeniørberegning vil der ligeledes blive taget udgangspunkt i standardelementer og deres generelle egenskaber og parametre.

Elementerne er ved besigtigelse registreret til at være 140 mm. De 110 mm. er ikke til undersiden af 'armeringslaget'/elementerne.' Se Bilag B

Vi har ikke yderlige bemærkninger og tidligere svar tydeliggør forhåbentlig også sagen. Hertil kan nævnes revner, underdimensionering, fejl i bygningstegninger, manglende bygningsdele jf. bygningstegninger.

Ovenstående er vores kommentar til desværre mangelfulde besigtigelser samt skadesbehandling. Tidligere sendte svar bør klarlægge sagen jf. Dansk Boligforsikrings egne forsikringsvilkår: 'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Og videre:

'Ved skade forstås [...] 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.**'

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 19/11 2024 fremgår bl.a.:

"Oplysninger til ejerskifteforsikring

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Beboelse

...

Kældre/krybekældre -

Gulvkonstruktion og etageadskillelser

Kapillarbrydende lag af singels eller leca, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser."

Af skadesanmeldelse af 26/2 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

20/02/2025

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med planlagt renovering af badeværelse og udskiftning af rør undersøgte vi gulvkonstruktionen for at vurdere adgangen til installationerne. I et tilstødende værelse bemærkede vi, at der tidligere havde været et hul i gulvet, hvilket gjorde det oplagt at åbne op samme sted for at inspicere konstruktionen. Under denne undersøgelse opdagede vi, at gulvet ikke var opbygget som beskrevet i de gamle tegninger og tilstandsrapporten.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Jf. bygningstegninger hentet fra ejendomsmægler som var en del af dokumenterne i handlen er gulvkonstruktion beskrevet som

3 cm. Armeret afretningslag

33 cm. Løs leca

15 cm. Jernbeton

15 cm. Singels

Der er ikke oplyst nogen steder at der er krybekælder og tilstandsrapporten, beskriver også gulvkonstruktion:

Kapillarbrydende lag af singels eller leca, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser. I stedet for ovenstående er der en form for krybekælder og gulvkonstruktionen er helt anderledes. Herudover skal der mig bekendt være ventilationsriste m.m. hvis der er krybekælder, der skulle være isoleret med leca og der skulle være jernbeton jf. tegninger m.m.

Hvad er årsagen til skaden?

Gulvkonstruktion er forkert og fejlloplyst

Hvor er skaden lokaliseret?

Det er hele gulvkonstruktionen i hele ejendommen som det desværre er gal med."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/3 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Anden gulvopbygning end anvist på tegninger og et kryberum som ikke er ventileret. Der har dog været delvist opvarmet i konstruktionen på grund af kaloriefere anlæg med varmekanaler under lecadækket. Gulvet var tæppebelagt.

...

Konklusion

Der er ikke forevist mig nogen form for skader som følge af den udførte konstruktion.

Der er tale om en uorganisk konstruktion og der er således ikke nogen fare for råd eller svampeskader i konstruktionen. Desuden vurderer jeg at kaloriefere anlægget sørger for at der er frostfrit og fugtfrit i krybekælderen.

På udførelsestidspunktet var det ikke en unormal konstruktion ved større huse med krybekælder

Ved ændring af varmekilde og sløjfning af kanalerne i krybekælder vil det nok være tilrådeligt med ventiler i sokkelen for udluftning af krybekælderen.

Ved besigtigelsen fremstod huset uopvarmet og derfor er der ikke foretaget fugtmålinger.

At en gulvkonstruktion er ændret i forhold til f.eks., tegningsmateriale mv udgør ikke en skade.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

1970 Huset opføres

På jernbetonplan oplyses gulvkonstruktion som. 3 cm armeret afretningslag, 33 cm løs Leca, 15 cm jernbeton og 15 cm singels.

I TR oplyses gulvkonstruktionen som følger:

Kapillarbrydende lag af singels eller leca, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser.

Den reelle gulvkonstruktion er:

7-8 cm slidlag, 15 cm Lecadæk, 80 cm u ventileret hulrum, sand og gruslag.

I BR 66 skrives: kryberum og andre hulrum med oven liggende etageadskillelse skal ventileret eller på anden måde sikres mod kondensvand.

Under varmeisolering skrives at transmissionstallet ikke må overstige 0,70 ved etageadskillelser mod delvist opvarmede rum som f.eks. kælderrum med fritliggende varmerør og at det kan opfyldes med jernbetondæk eller hulstens dæk med trægulv på strøer og isoleret med 25 mm mineraluld eller tilsvarende.

Observationer og målinger

Vurdering af Gulvopbygning:

...

Tilstandsrapport

Der er intet nævnt i TR"

Af mail af 24/3 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.: "Der er ikke set skimmel eller tegn på fugt nogen steder.

Det er også et Lecadæk over krybekælderen og det er jo uorganisk. Ifølge SOP var der tæpper overtalt undtagen i vådrum hvor der var klinker og i køkkenet hvor der var linoleum eller vinul.

Ved besigtigelsen fremstod huset uopvarmet og derfor er der ikke foretaget fugtmålinger da det ikke ville give et relevant billede af evt. fugtskader."

Af mail af 15/5 2025 fra klagerens tømrermester til klageren fremgår bl.a.:

"Vi laver hul større i næste uge. Hvor meget større skal det være? Det ligner ikke at det er lavet som på tegning men det finder vi ud af når vi åbner op.

Opbygning af betondækket var heller ikke lavet som på tegning. Der var ingen armering i det øverste lag beton.

Mht. elektriker så er mester super flink men jeg håber at du har lavet en fast pris med dem for det går godt nok langsomt."

Af selskabets besigtigelsesnotat på baggrund af besigtigelse af 26/5 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

104214

Fejl i gulvkonstruktion samt sætningsrevner i indervægge.

...

Konklusion

Ved besigtigelse er ejendommen under totalrenovering, og gulve fremstår med synlige lecadækelementer, hvorpå der er udlagt armeringsjern. Der er håndværkere på ejendommen som går og gør klar til støbning af gulve.

Gulvkonstruktion:

Der ses ingen brud på lecadækelementer i gulvkonstruktionen, men der kan måles en del nedbøjning på de oprindelige lecadækelementer. Der kan ikke konstateres nogen ustabilitet i konstruktionen, håndværker beretter at de har udført understøtning af dækelementerne pga. ustabilitet.

Understøtning af dækelementer er udført i en trækonstruktion i krybekælderen. Krybekælder er efterfølgende fyldt op med isoleringsmateriale og er ikke tilgængelig efterfølgende.

Ved besigtigelse er ejendommen under totalrenovering, og gulve fremstår med synlige lecadækelementer, hvorpå der er udlagt armeringsjern. Der er håndværkere på ejendommen som går og gør klar til støbning af gulve.

Sætningsrevner:

Årsag til sætningsrevner i indervægge på badeværelse samt i køkken vurderes at være nedbøjning i gulvkonstruktion tillige med almindelige bygningsbevægelser. Det kan dog ikke udelukkes at sætningsrevner alene er opstået pga. ustabil gulvkonstruktion.

Gulv- og skillevægskonstruktioner er udført i sædvanlig byggemetode.

Da de oprindelige gulve er fjernet efter overtagelsen pga. renoveringen, kan tilstanden og brugbarhed af gulve ikke vurderes.

Der er ikke registeret nogen følge skader.

Forholdet er vurderet ud fra basisdækning.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Som beskrevet i tidligere notat er gulvkonstruktionen ikke i overensstemmelse med den angivne i tegningsmaterialet.

Observationer og målinger

Plantegning fra salgsopstilling.

...

Gulvkonstruktion.

Foto 1

...

Håndværkers tegning af understøtningsmodel til bærende dækselementer.

Foto 2

...

Lecadækelementer i stue med udlagte armeringsnet, klar til betonstøbning.

...

Foto 3

Ankenævnet for Forsikring

15.

104214

...

Gulv i køkkenalrum klar til støbning. Alle gulve fremstår i samme stand, klar til betonstøbning.

Foto 4

...

Krybekælderindgang er blokeret af installationrør og krybekælder er fyldt op med isoleringsmateriale der er blæst ind.

Skillevægge med sætningsrevner.

Foto 5

...

Sætningsrevne i væg i badeværelse. Vurderes som sætningsrevne.

Foto 6

...

Sætningsrevne i væg i værelse mod badeværelse. Vurderes som sætningsrevne.

...

Foto 7

...

Køkkenvæg med sætningsrevne ved gulv.

Foto 8

...

Sætningsrevne i køkkenvæg ved gulv. Er gennemgående på hele væggens længde.

Tilstandsrapport

Evt. bemærkning nr. 19 vedrørende sætningsskade i skillevæg mellem badeværelse og værelse.

Udbedring og økonomi

Gulvkonstruktion:

Set i forhold til at der formentlig er planlagt en renovering af de oprindelige gulve, vurderes det at den ekstra udgift der er opstået vedrørende ekstra understøtning af dækselementer som følge af nedbøjning i bærende gulvkonstruktion udgør ca. kr. 30.000,- - 35.000,- inkl. moms.

Sætningsrevner:

Sætningsrevner i skillevægge udbedres ved opskæring af revne i elementerne, indmuring af stål-armering, og efterfølgende fugning/pudsning.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Gulvkonstruktion:

Kr. 35.000,- inkl. moms.

Sætningsrevner:

Kr. 10.000,- inkl. moms."

Det fremgår af mail af 16/9 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent 2 bl.a.:

"Ja, jeg har besigtiget forholdene på denne sag.

Jeg kom dagen inden de skulle støbe et betonlag oven på det eksisterende dæk, så der var ikke så meget at kigge på i forhold til skaden.

Der gik et par håndværkere i huset som fortalte mig at det eksisterende dæk var blevet understøttet punktvis med 45x95 mm træstolper! Stolperne var blevet sat på kiler som lå an på en betonflise der lå på terrænjord. Herefter var hele hulrummet i krybekælderen lukket hermetisk og fyldt op med isolerings granulat i flamingo. Ingen ventilation, fugtspærre eller lignende indbygget.

Så understøtningen er ikke midlertidig, men permanent! Ja, der går nok ikke lang tid inden der kan dyrkes noget godt i det kryberum!

Der var hermetisk lukket alle steder til krybekælder, så jeg kunne ikke komme under dæk og ej heller måle tykkelse på betondækket!

Jeg kunne, så vidt jeg husker, ikke finde nogle unormale revner i dækket ud over de sædvanlige samling- og revner i støbeskel.

Jeg havde ikke tanken at de rionet der var udlagt var for bærevne, men derimod første lag til afbinding af varmeslanger og næste lag som svindarmering.

Jeg er jo ikke ingeniør, men har i min karrierer som ... aldrig brugt under 8 mm. som bærende armering, så tanken var ikke på bæreevne da jeg så de udlagte rionet. ingeniørens svar vedrørende slid lagsbeton har bæreevne har jeg svært ved at genkende når vi taler om en almen bolig fra denne tid, det er dog bekendt at en slidlag kan være trykfordelende, men det bærer jo så godt som ikke noget.

Jeg kan godt tænke mig at det nye beton lag er en selvkomprimerende beton så det vil formentlig virke som trykfordelende og til en vis grad bærende, men som du selv skriver så er det jo det gamle dæk der er bærende sammen med den nye stolpekonstruktion.

Jeg spurgte de to håndværker om de havde bemærket at det eksisterende dæk var eftergivende inden opklodsningen, hvilket de mente det var. Jeg blev dog ikke klar over om det var efter slidlag var banket op!

Hvis jeg kigger på de fotos fra FT hvor der stadig ligger slidlagsbeton på gulvet, så fremstår de med revner i slidlag, som jeg vurderer er almindelige bevægelsesrevner især på overgangssamlinger, så det er ikke en indikator for at betondækket har været eftergivende og ustabil som følge af underdimensionering.

Så min konklusion er at dækket ikke har været underdimensioneret set i lyset af hvor lang tid dækket har fungeret uden brud eller nedbøjning eller anden nedsat funktion, til trods for hvad et tabelopslag påviser.

Var det svar nok? Ellers siger du til."

Af mail af 20/11 2025 fra selskabet til selskabets besigtigelseskonsulent 2 fremgår bl.a.:

"Du har lavet et besigtigelsesnotat (bilag O).

Hertil har du lavet en udtalelse den 16. september 2025 (bilag R).

Jeg har i den forbindelse følgende spørgsmål til dig:

a) Du bemærker i dit notat (bilag O), at 'der ikke kan konstateres nogen ustabilitet i gulvkonstruktionen' og 'der kan måles en del nedbøjning på de oprindelige lecadækelementer'.

- Betyder dette, at der på et tidspunkt er sket en nedbøjning, men at konstruktionen efterfølgende har været stabil siden opførelsen af ejendommen, når du også konkluderer, at der ikke er nogen følgeskader.

b) Du anfører også i dit notat (bilag O), at 'Årsag til sætningsrevner i indervægge på badeværelse samt i køkken vurderes at være nedbøjning i gulvkonstruktion tillige med almindelige bygningsbevægelser'.

- Mener du her, at der på tidspunktet for opførelsen af ejendommen er sket en nedbøjning, som har forårsaget sætningsskaderne og der ikke er risiko for yderligere sætningsrevner.

c) Du konklusion i din udtalelse fra 16 september (bilag R), at 'dækket ikke har været underdimensioneret set i lyset af hvor lang tid dækket har fungeret uden brud eller nedbøjning eller anden nedsat funktion, til trods for hvad et tabelopslag påviser'.

- Du anfører, at der er sket sætningsskader som følge af nedbøjningen i gulvet. Betyder dette, at nedbøjningen og dertilhørende sætningsskader ikke har noget at gøre med måden gulvkonstruktionen er dimensioneret på.

d) Kunden har i forløbet anført følgende: 'Jeg har registreret letklinker dækelemente til at være 140 mm i tykkelsen, og med en maksimal spændvidde på 3750 mm. Med nyttelaster og laster fra indvendige vægge, er dækelementemes tykkelse ved tabelopslag, aflæst til at være utilstrækkelig styrkemæssigt'.

- Har du konstateret nogen former for skader, som kunne tyde på, at kundens rådgivers konklusion er retvisende set i lyset af, at gulvkonstruktionen er den oprindelig fra husets opførelse og derfor har en alder på 55 år."

Af mail af 13/11 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent 2 fremgår bl.a.:

"Jeg forsøger efter bedste evne at besvare dine spørgsmål nedenstående

a) Ja, Der er på et tidspunkt sket en mindre nedbøjning i de bærende lecaelementer, men det kan ikke præciseres om det er sket ved konstruktionens etablering eller efterfølgende. Det kan sagtens tænkes at der ved udlæg af pudsbeton/afretningslag på lecaelementerne er sket en nedbøjning som følge af den ekstra vægtbelastning der er tilført lecadækket. Det skal bemærkes at den konstateret nedbøjning på lecadækket er begrænset til en niveauforskel på max. Målt til 30 mm., og jeg vurderer umiddelbart ikke at det har haft en konstruktiv betydning henset at gulvet har været i funktion siden oprindelig opførelsetidspunkt.

Dækelementerne er før tidspunktet for besigtigelsen og niveaumålingen blevet understøttet jf. oplysning fra håndværker på pladsen.

I forhold til oplysning om ingen følgeskader, så observer jeg ingen følgeskader på besigtigelsestidspunktet, ud over anden anmeldte sætningsskader i badeværelsesvægge. Som det ses på sagens vedlagte fotos fremstår Leca elementerne blotte og pudslag er afhugget.

b) Det korte svar er ja! Skal måske tilføje at der som muroverligger i døråbninger er udført som en betonoverligger, så her vil altid være risiko for friktionsbevægelse henset datidens byggestil. Det kan dog ikke kun tilskrives som bygningsbevægelser når underliggende væg er 'sunket' ca. 3-5 mm. Det vurderes dog at årsagen til sætningsskaden som 'kan' være lecadækket er i bero.

c) Ja, det lyder måske lidt selvmodsigende, men sætningerne i badeværelsesvæggene kan være forårsaget af en sætning i de underliggende fundamentsvægge til badeværelsesvæggene, og som kan være opstået umiddelbart efter opførelsen eller udviklet sig over de første år efter opførelsen. Der kan også være mulighed for at indervægge til badeværelse er opført direkte på lecadækkene inden pålægning af afretningspudslag, og efter udlæg af pudsbeton med den ekstra vægtforøgelse på lecadækket det medfører, så er opstået en mindre sætning i væggene.

d) Nej, ikke umiddelbart. Det skal dog samtidigt bemærkes at alle lecadæk var understøttet ved besigtigelsen, så vurderingen går ikke på bevægelser i lecadækket men udelukket på at der ikke var synlige skader der kunne relateres til utilstrækkelig styrke i lecadækket.

Det kan tillige ikke afvises at det tidligere betonpudslag der var udlagt ovenpå lecadækket kan have en afdæmpende og trykudlignende virkning på lecadækket.

Håber du kan gøre brug af ovennævnte og ellers må du sige til."

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)
- lovgiggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1970 – den 14/2 2025. Klageren anmeldte den 26/2 2025, at han i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelse og udskiftning af rør opdagede, at gulvet ikke var opbygget som beskrevet i de gamle tegninger og tilstandsrapporten, hvor gulvkonstruktionen er beskrevet som "kapillarbrydende lag af singels eller leca, gulvkonstruktion af beton, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser", men at der er krybekælder og en helt anderledes gulvkonstruktion. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til renovering af gulvkonstruktionen.

Klageren har anført, at der var flere store revner i gulvet og væggene, da gulvtæppe og tapet blev fjernet. Klageren har anført, at der i henhold til BR66 skal udføres et betonlag eller andet fugtstandsende lag i bunden af krybekældrene, hvilket der ikke er. Klageren har anført, at der er tale om manglende bygningsdele – herunder manglende kapillarbrydende lag, manglende isolering og manglende betondæk. Klageren har anført, at dette udgør en væsentlig nedsættelse af brugbarheden og skaber en nærliggende risiko for følgeskader. Der er tale om manglende og fejlplyste bygningsdele og en betydelig afvigelse fra dokumenterede og forudsatte konstruktioner. Klageren har anført, at selskabet ikke ved de to besigtigelser har lavet nogen former for beregninger af, om gulvet var underdimensioneret. Klageren har anført, at klagerens bygningskonstruktør har beskrevet, at han "har registreret letklinker dækelementerne til at være 140 mm. i tykkelsen, og med en maksimal spændvidde på 3750 mm. Med nyttelaster og laster fra indvendige vægge, er dækelementernes tykkelse ved tabelopslag, aflæst til at være utilstrækkelig styrkemæssigt", og at klagerens tømrermester har bekræftet, at der ikke var armering i det øverste lag beton. Klageren har anført, at han ingen mulighed havde for at se, hvor mange revner der var i gulve og vægge, før de eksisterende gulve blev fjernet. Klageren har anført, at revnerne er en følgeskade, hvor årsagen er manglende bygningsdel. Herudover er der tekniske installationer, der er udført i uoverensstemmelse med myndighedskrav til tekniske installationer. Det fremgår af tidligere fremlagte fotografier, at der er udført skjulte vand-, varme- og afløbsinstallationer med skjulte samlinger i krybekælderen. Hvad angår, at selskabet har ønsket at

behandle flere forskellige sager i stedet for under en samlet sag, har klageren anført, at der er en sammenhæng mellem skaderne, bygningstegningerne, underdimensioneringer m.m. og at herudover er eventuelle forhold som ulovlig VVS, vand, varme og afløbsinstallationer med skjulte samlinger også under samme forhold.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens krybekælder og terrændæk, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der nu i 55 år siden opførelsen af ejendommen ikke sket nogen former for skader, som følge af den omstændighed, at der er udført en krybekælder, samt måden terrændækket under krybekælderen er opbygget.

Hvad angår revnen i slidlaget i gulvkonstruktionen har selskabet oplyst, at selskabet vil dække klagerens udgifter til reparation af revnen fratrasket klagerens selvrisiko, såfremt forholdet ikke falder under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12. Hvad angår stabiliteten af gulvkonstruktionen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at gulvkonstruktionen nu har eksisteret i 55 år uden alvorlige skader, og at klageren på den baggrund ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke før fjernelsen af gulvtæpperne har anmeldt, at gulvet eksempelvis var skævt, eftergivende eller ustabil. Hvad angår, at klageren gør gældende, at gulvkonstruktionen er underdimensioneret, da klagerens bygningskonstruktør har konkluderet, at dækelementernes tykkelse ved tabelopslag er aflæst til at være utilstrækkelig styrkemæssigt, har selskabet anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke har konstateret ustabilitet i konstruktionen, og at han i sine supplerende bemærkninger af 16/9 2025 har konkluderet, at dækket ikke har været underdimensioneret. Derudover oplyser besigtigelseskonsulenten i sin besvarelse af 13/11 2025, at der på et tidspunkt er sket en mindre nedbøjning i de bærende elementer, som ikke har haft en konstruktiv betydning, når lecadækket har opretholdt sin funktion siden opførelsen af ejendommen i 1970. Selskabet har anført – hvad angår sætningsrevnerne i væggene, hvor selskabet har dækket disse bortset fra revner nævnt i til-

standsrapporten – at besigtigelseskonsulenten her vurderer, at disse er opstået umiddelbart efter opførslen i 1970 eller har udviklet sig over de første år efter etableringen af lecadækket. Den omstændighed, at der for omkring 55 år siden er opstået sætningsrevner i væggene, ændrer ikke på, at lecadæk-ket nu har fungeret siden 1970 som underlag for gulvkonstruktionen. Selskabet har anført, at gulvet på overtagelsestidspunktet har været plant og derfor egnet som underlag for væg- til væg tæppe, som gulvet var belagt med på overtagelsestidspunktet bortset fra en mindre revne, som DBF har meddelt dækning til. Hvad angår skjulte samlinger i krybekælderen har selskabet anført, at forholdet ikke tidligere er anmeldt til selskabet, og at selskabet på den baggrund ikke har nogen bemærkninger hertil.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, hvad angår tilstandsrapportens "oplysninger til ejerskifteforsikring", at disse er henvendt til ejerskifteforsikringsselskabet, og at oplysningerne heri ikke er en tilsikring, der kan støttes ret på. Den omstændighed, at gulvkonstruktionen er opbygget anderledes, end hvad der fremgår, og at der ikke er oplysninger om at ejendommen er opført med en krybekælder, udgør således ikke i sig en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning. Det afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Krybekælder og terrændæk under krybekælderen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved terrændækket under krybekælderen – eller den omstændighed, at det ikke er oplyst, at ejendommen er opført med en krybekælder – der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

22.

104214

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1970, og at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, terrændækket under krybekælderens er udført på, eller den omstændighed at ejendommen er opført med en krybekælder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 24/3 2025 fra selskabets taksator, at der ikke er set skimmel eller tegn på fugt nogen steder.

Dækket over krybekælderens/gulvkonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved betondækket over krybekælderens/gulvkonstruktionen – udover hvad selskabet har anerkendt at dække – som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere, hvad angår gulvkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække den lange revne i slidlaget i betondækket fratrasket klagerens selvrisiko og oplyst, at såfremt udgiften er under 5.000 kr., så dækker selskabet ikke i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator i mail af 11/4 2025 har oplyst, at der ikke er noget unormalt i, at der sker revnedannelser i et uarmeret slidlag, og at dette ikke forhindrer, at der kan lægges et nyt tæppe igen, hvis revnen bliver spartlet/fyldt op igen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator ved sin besigtigelse af 26/5 2025 ikke kunne konstatere nogen brud på leca-dækelementerne i gulvkonstruktionen, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at det derfor ikke i sig selv godtgør skade, at dækelementernes tykkelse ved tabelopslag efter det oplyste er utilstrækkeligt styrkemæssigt.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104214

Nævnet har herefter lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør yderligere dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker hvad angår skjulte samlinger i krybekælderen, at selskabet har opfordret klageren til at anmelde forholdet på selskabets hjemmeside.

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.

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



Hans-Jørgen Nymark Beck