

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 104561:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 21/10 2025 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min mand går pludseligt igennem vores trægulv nytårsaften d. 31.12.2024. Jeg starter med at anmelde skaden til vores husforsikring ... De sender en mand ud som besigtiger skaden (en tømrer, ...). Han får lov til at skære brættet op, da han ellers ikke kan komme til at se under gulvet. Her ses der ikke Råd og Svamp, hvorfor husforsikringen giver afslag og beder mig om at kontakte min Ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring A.S. Jeg anmelder skaden hos dem d. 23.01.2025. Efter flere måneders korrespondance nu er vi fortsat uenige. De fastholder afslag og jeg er dybt uforstående.

De skriver de ikke vil dække skaden da der er tale om at gulvets levetid er opbrugt? Ovenstående tømrer skriver at der er tale om fejlkonstruktion i hans rapport og en assurandør som ejerskifteforsikringen selv sendte ud til os, fortalte os at dette skal ejerskifteforsikringen dække da der er tale om noget som burde have fremgået af tilstandsrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning til at få lavet/udbedret skaden idet at sådan som skaden er blevet 'lavet' indtil nu blot var midlertidigt ... Vi kunne ikke have en hverdag med et hul i gulvet indtil at forsikringen forhåbentlig en dag ville give mig medhold. Tømreren mener dog at man ikke kan lave denne skade uden at det betyder at der skal ligges helt nyt gulv. Så dette er hvad jeg håber ejerskifteforsikringen vil dække. Det gælder gulvet i alle rum hvor gulvet er gyngende/eftergivende da vi mener der er tale om fejlkonstruktion/ manglende opklodsning (ifølge udtalelser fra både tømrer og assurandør) Vi har til en start kun indhentet et tilbud på nyt gulv i gangen hvor skaden opstod.

...

Jeg vil gerne klage over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nedenstående anmeldte skade på vores forsikrede ejendom.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104561

Sagen, kort fortalt:

Min mand går pludseligt igennem vores trægulv nytårsaften d. 31.12.2024. Jeg starter med at anmelde skaden til vores husforsikring ... De sender en mand ud som besigtiger skaden (en tømrer, ...). Han får lov til at skære brættet op, da han ellers ikke kan komme til at se under gulvet. Her ses der ikke Råd og Svamp, hvorfor husforsikringen giver afslag og beder mig om at kontakte min Ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring A.S.

Jeg anmelder skaden hos dem d. 23.01.2025, hvorefter jeg bliver kontaktet af, ... Pr. telefon fra skadeteamet.

Han skriver følgende til mig efter endt samtale:

...

Tak for en behagelig samtale

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er fysiske skader på bygningen, eller nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5. Henset til, at der først er konstateret vandindtrængen 2 år efter overtagelsen, må det lægges til grund at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Hvis de ikke dækker problemstillingen og mener, at det er et forhold, der har været der, inden I overtog ejendommen, så kan vi sagtens sende en konsulent ud, men der er lidt ventetid på det.

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, eller din håndværker finder yderligere under gulvkonstruktionen, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Dansk Boligforsikring A/S

...

Her er jeg så noget uforstående overfor hvad vedkommende mener med '*vandindtrængen*'. Der er ikke tale om vandindtrængen men tale om et gulvbræt der er gået i stykker og hvor der ikke er konstateret råd eller svamp, hvorfor jeg anmelder skaden til netop ejerskifteforsikringen. Yderligere så vil jeg bestemt mene at dette er en problemstilling der var der inden vi overtog ejendommen (idet der er tale om fejlkonstruktion og manglende opklodsning) dette tror jeg simpelthen ikke på kan være noget vi selv har fået skabt ved at slibe og lakere gulvet efter overtagelsen. - Ej heller noget håndværkerne mener er noget vi selv er skyld i, dette er sket over tid eller gjort forkert fra start og ikke blot på de 2 år vi har boet her.

Jeg synes da også det er en smule pudsigt når denne sag har været i gang siden d. 31.12.2024 at der simpelthen ikke ligger nogen sag på vores policenummer hos Dansk Boligforsikring:

...



Gemte sager | Ikke anmeldt

Du har ingen gemte sager

Her vil du kunne se gemte sager, når du har dem.



Igangværende sager

Du har ingen igangværende sager

Her vil du kunne se igangværende sager, når eller hvis du får dem.



Afsluttede sager

Du har ingen afsluttede sager

Her vil du kunne se afsluttede sager, når eller hvis du får dem.

...

d. 11.03.2025 modtager jeg en besked om at de vil sende en mand for at besigtige skaden. Jeg kan kun huske at han hedder ... og at han konkluderer det samme som den tømrer husforsikringen sendte ud. At gulvet gynger op til flere steder (i Tillandsrapport fremgår det kun at gulvet gynger ét sted i stuen).

d. 03 april 2025 får jeg så afslag fra ejerskifteforsikringen med begrundelsen:

Årsagen til at gulvet nogle steder er eftergivende er, at det har udløbet sin levetid. Med tiden vil der ske naturlig slid og blandt andet udtørring af fer og not, samt opklodsninger kan skride.

Forholdet har ikke haft betydning for gulvets funktion og bæreevne på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 og udgjorde derfor ikke en skade eller nærliggende risiko for skade. Se betingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Dette er jeg dybt uforstående overfor. Jeg har en tømrer der skriver på skrift og en assurandør ... fra ejerskifteforsikring der fortæller mig (det jo så påstand mod påstand) at der er tale om fejlkonstruktion og ikke at det har noget at gøre med gulvets levetid som ejerskifteforsikringen fastholder. Yderligere skriver de i afslaget at 'forholdet har ikke haft betydning for gulvets funktion og bæreevne..'. Det er jo så lige netop dét jeg vil mene det har. Min mand går igennem gulvet, hvordan kan det ikke have noget med funktion og bæreevne at gøre? Jeg vil yderligere tænke at der er tale om en 'nærliggende risiko for skade' når vi pludseligt går igennem gulvet, ét af de steder hvor det gyngede.. (et sted der ikke fremgik af tilstandsrapport). Jeg fortæller dem at jeg ikke er tilfreds med dette afslag og de efterfølgende mange måneder har jeg korrespondancer med skadeteamet samt deres klageafdeling.

d. 30.09.2025 får jeg sidste og endelige afslag fra ejerskifteforsikringens klageafdeling hvor de fastholder deres afslag, dette begrunder de nu også med at de mener gulvets levetid er opbrugt (Hvad er et gulvs levetid?) Håndværkerne har ikke på noget tidspunkt italesat at gulvets levetid skulle være opbrugt så det er jeg uforstående overfor hvordan en person i en klageafdeling kan vurdere uden at have været herude.- samt at det er vores egen skyld fordi vi fik slebet gulvet én

gang inden vi flyttede ind og dette mener ejerskifteforsikringen er skyld i fejlkonstruktion samt manglende opklodsning? Det kan jeg på ingen måde relatere til, hvorfor jeg nu vælger at række ud til jer i håb om at I kan hjælpe mig ved at se hele denne sag igennem og give mig medhold (eller afslag).

FYI:

Skadeteamet skrev til mig at gulvet er repareret men det må jeg indrømme er mangel på samme. Gulvet er stadig ikke hverken flot eller 100 % funktionsdygtigt og det sagde håndværkerne at det ikke kan blive fordi det er knækket. Der skal nyt gulv ud til panel, før det ikke vil være så eftergivende som det er pt. Jeg venter egentlig bare på at vi igen en dag går igennem, da det virkelig gynger der hvor der er foretaget en reparation. (dette fremgår også af tømmerens rapport)

Jeg har set forsikringsbetingelserne igennem og de indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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.

Jeg tænker at det erfaringsmæssigt siger at et gyngende trægulv vil blive ødelagt hvorfor jeg vil mene at ejerskifteforsikringen bør dække skaden.

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, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår af tilstandsrapporten at gulvet fjedrer ét sted i stuen men ikke at det gynger/er eftergivende op til flere steder i huset. Dette opdager vi da vi overtager huset men tænker ikke videre over dette og tænker blot, det er et ældre hus, ikke at vi en dag ville gå direkte igennem gulvet. ...

jeg var nødt til at få repareret skaden så hurtigt som muligt, dette kan man dog ikke gøre pænt, eller uden det vil skabe problemer andet steds (fremgår af rapporten fra tømmere)

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 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.

Jeg vil i den grad mene at det er klart forkert beskrevet at gulvet kun gængede i stuen."

Selskabet har den 14/11 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 et knækket gulvbræt i ejendommens gang, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1975, den 1. maj 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 29. november 2022.

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

Den 23. januar 2025 anmelder klager, at et bræt er knækket i ejendommens gang. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 17. marts 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 3. april 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 11. august 2025 fastholder dækningsafslaget. Supplerende korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring i forhold til manglende opklodsning samt en udskiftning af samtlige ejendommens gulve, der er gængende/eftergivende.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion og gulve, 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 1975. Gulvkonstruktionen, som er den oprindelige, er med opklodsede strøer og gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv.

Klagers håndværker anfører, at gulvet og opbygningen ser fin ud, men at der i gangen, hvor der er trådt igennem og foretaget en åbning af konstruktionen, er tale om et svagt punkt, hvor opklodsningen er skredet ud, hvilket er naturligt henset til alderen på gulvet og opbygningen.

Gulvene er de oprindelige Junckers flet parketgulve fra ejendommens opførelse, som ses opført i henhold til normal og god byggeskik for perioden.

Klagers håndværker har inden DBF's besigtigelse foretaget reparation af det skadede gulv, og ved påvirkning her ses gulvet at være eftergivende. Gulvet i den resterende del af fordelingsgangen fremstår generelt pænt og uden skader og eftergivenhed.

Ved besigtigelsen får konsulenten også anvist gulvene i stuen. Disse ses let eftergivende ved spisebord og ved havedør. Mod køkken, hvor klager har udvidet dørhullet, ses gulv eftergivende mod fodpanel. Ved påvirkning høres gulv at klappe ved påvirkning af strøer.

Der er således enighed om, at gulvet i fordelingsgangen har været nedslidt, og at opklodsningen, i umiddelbar nærhed af hvor der er trådt igennem gulvet, er skredet en smule ud. Der er også enighed om, at gulvet andre steder i ejendommen kan give sig en smule ved belastning, dog ikke i samme grad som i gangen, og at der enkelte steder ses, at lamellerne i gulvet har sluppet limlaget/har rejst sig i begrænset omfang.

Ved kig ved rosetter ved radiatorrør ses lameller at være med tidligere afslibning og slebet ned i tykkelsen, og klager oplyser ved besigtigelsen, at de har fået slebet og behandlet gulvet efter overtagelsestidspunktet. DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at dette også kan medvirke til slip i lameller, da limen ved afslibningen kan være varmet op.

Konsulenten oplyser, at når et gulv, som i klagers ejendom, begynder at slippe ved lameller mm., er det netop et tegn på, at gulvet er slebet lige langt nok ned, eller at limen i gulvets slidlag er slidt. Des tyndere gulvet er, des mindre styrke har det naturligvis også, men dette skyldes ikke fejl ved husets opførelse.

Det er naturligt, at gulvet ved sådanne konstruktioner kan give sig en smule mellem strøerne. Desuden vil mange års almindeligt slid kunne påvirke gulvet og de underliggende opklodsninger. Dette er ikke en fejl, og konstruktionen har fungeret uden skader i cirka 50 år, og i mere end 1½ år efter overtagelsesdatoen.

Generelt fremstår gulvene plane og jævne, og DBF's konsulent vurderer, at forholdet har udviklet sig siden overtagelsen. Årsagen til de anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid samt slid og ælde.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion eller gulvene generelt, der, udover anmærkningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i breve af 23/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Yderligere fremgår det af Bilag D at 'Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der er fysiske skader på bygningen, eller nærliggende risiko herfor....' 'Det er netop det med 'nærliggende risiko herfor' som jeg mener der har været fra start.

...

De skriver følgende:

'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion og gulve,...'

Dette vil jeg bestemt mene at jeg har bevist (idet der er tale om fejlkonstruktion og manglende opklodsning) dette tror jeg simpelthen ikke på kan være noget vi selv har fået skabt ved at slibe og lakere gulvet én gang efter overtagelsen. - Ej heller noget håndværkerne mener er noget vi selv er skyld i, dette er sket over tid eller gjort forkert fra start og ikke blot på de 2 år vi har boet her. Yderligere fremgår det, som allerede nævnt, i tilstandsrapporten at gulvet gynger, men kun ét sted og det er i stuen. Jeg vil mene at der skulle have været en langt bedre undersøgelse af gulvet ift. udarbejdelse af den tilstandsrapport. Efter en snak med håndværkeren kan jeg forstå at der skulle/burde have fremgået af tilstandsrapporten at gulvet var eftergivende op til flere steder (inkl. Fordelingsgang) så vi som nye ejere have haft en viden omkring at gulvets levetid KUNNE være ved at være opbrugt.

De skriver følgende:

'Klagers håndværker anfører, at gulvet og opbygningen ser fin ud, men at der i gangen, hvor der er trådt igennem og foretaget en åbning af konstruktionen, er tale om et svagt punkt, hvor opklodsningen er skredet ud, hvilket er naturligt henset til alderen på gulvet og opbygningen.'

Dette er jeg dybt uforstående overfor. Håndværkeren der var og udbedre skaden skrev følgende (Se bilag fra håndværkeren: Rapport fra besigtigelse samt Tilbud på nyt gulv)

Håndværkeren har derfor IKKE skrevet at '...Opbygningen ser fin ud...' som forsikringsselskabet ellers fremlægger det.

De skriver følgende:

'Gulvet i den resterende del af fordelingsgangen fremstår generelt pænt og uden skader og eftergivenhed.'

Selskabet skriver ovenstående og der må jeg igen påpege at dette ikke er korrekt. Jf. Bilag fra håndværkeren fremgår det at 'gulvet gynger flere steder og tydeligt tegn på at der er noget galt med opklodsningen.....'

De skriver følgende:

'Ved besigtigelsen får konsulenten også anvist gulvene i stuen. Disse ses let eftergivende ved spisebord og ved havedør. Mod køkken, hvor klager har udvidet dørhullet, ses gulv eftergivende mod fodpanel. Ved påvirkning høres gulv at klapre ved påvirkning af strøer.'

Ankenævnet for Forsikring

8.

104561

Vi har på intet tidspunkt fået at vide at vi ikke kunne/måtte slibe gulvet, dette fremgår ej heller af tilstandsrapporten. Det er korrekt at vi selv er skyld i at gulvet er eftergivende mod fodpanel det ene sted i huset, hvor vi har væltet en væg, men dette er vi fuldt indforstået med, men det har intet med min klage at gøre.

De skriver følgende:

'DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2023 var forhold ved ejendommens gulvkonstruktion eller gulvene generelt, der, udover anmærkningerne i tilstandsrapporten....' Hvordan kan de konkludere at jeg ikke har påvist dette når det kun fremgår af tilstandsrapporten at der er noget vedr. gulvet i stuen og ikke i fordelingsgangen. Dette virker foruroligende. Mig bekendt skal en ejerskifteforsikring netop kunne dække det som man vil støde på at skjulte fejl og mangler i en bolig, hvilket jeg i den grad vil mene dette er.

Konklusion:

Jeg vil konkludere at tilstandsrapporten har været ukorrekt/mangelfuld. Her skulle en mere detaljeret undersøgelse af gulvet have fundet sted. Så vi som nye ejere have vidst besked.

Dernæst vil jeg i den grad mene at det netop er sådanne situationer en ejerskifteforsikring burde dække. Alle vi snakker med er dybt uforstående overfor at jeg nu i snart 1 år har kæmpet med at få dem til at dække en ellers simpel opgave. Det er korrekt at vi har slebet og lakeret gulvet én gang siden overtagelsen, det gjorde vi inden vi flyttede ind i huset i midt maj 2023 så jeg vil gerne vide om forsikringsselskabet mener det bare er held at gulvet har holdt i over 1,5 år efter det er blevet slebet og indtil den dag hvor min mand går igennem gulvet?.

Det er korrekt at der er blevet foretaget en reparation af gulvet, det er dog på ingen måder smukt at se på. Det skyldes at de måtte skære brættet op og det har medført at der ved siden af, hvor de skar igennem gulvet, er chance for at dette bræt knækker. Ja vi venter faktisk bare på at det sker. Jeg snakkede med ham konsulenten fra selskabet og han medgav at udbedringen ikke var blevet lavet særlig godt og at man ikke kan lave en reparation af dette, det kræver utrolig stor ekspertise og det vil alligevel godt kunne ende med at gulvet skal udskiftes fra panel til panel for ellers vil man kunne risikere at skabe et nyt 'ømt punkt' da brædderne sidder sammen og når du først skærer disse fra hinanden har man skabt dette 'ømmeste punkt'. Det undrer mig at selskabet udelukker denne bemærkning fra konsulenten."

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

Det fremgår af tilstandsrapport:

"BEOELSE - Stueplan - Stue

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
21		Trægulv fjedrer ca. midt ved tværgående gulvbræt.	Forholdet vurderes at være uden risiko for forringelse af gulvets bæreevne.	-

"

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

104561

Ankenævnet for Forsikring

10.

104561

Det fremgår af skadeanmeldelse af 23/1 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)

31/12/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Min mand gik ... og pludselig gik han igennem gulvet.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Et bræt i vores gulv knækkede pludseligt.

Hvad er årsagen til skaden?

Vi mistænker at det er manglende understøttelse. Vi meldte skaden til vores husforsikring og de har haft sendt en håndværker ud og besigtige skaden, han skulle tjekke om der var råd og svamp, det er der ikke og derfor dækker husforsikringen ikke skaden og de sagde at jeg skulle kontakte jer.

Hvor er skaden lokaliseret?

I vores gang. Man frygter der er tale om udskiftning af hele gulvet."

Det fremgår af udtalelse fra taksatoren, der har udfærdiget besigtigelsesrapport til klagerens husforsikring, udateret:

"Jeg har i forbindelse med anmeldelse til kundens forsikringsselskab været på besigtigelse på adressen og laver rapport til [husforsikring] med denne tekst.

Hr FT går ... og træder igennem gulvet, jeg kan ikke komme ned og besigtige under gulv for at tjekke for råd men kan ikke måle forhøjet fugtighed i gulv og jeg kunne med tommestok tage lidt isolering op og det er tørt, så har meddelt Fru FT at de må lave hul eller skriftlig give os lov hvis jeg skal besigtige gulv for evt råd/svamp.

Gulvet 'gynger' ved dør til badeværelse og der kan være strør der mangler understøtning

Vi laver en ny aftale med FT med aftale om at skære hul i hullet.

Vi har skåret hul i gulv efter tilladelse fra Fru FT i går og kunne konstatere at der ikke er råd/svamp eller andet der skulle gøre at skaden er dækket af forsikringen.

Min konklusion er følgende:

Gulvet gynger flere steder og tydeligt tegn på at der er noget galt med opklodsningen og ved åbning af gulvet kunne vi se at noget af opklodsningen mangler, så vi lægger noget masonit under strør."

Ankenævnet for Forsikring

11.

104561

Det fremgår af tømrerens tilbud af 6/3 2025:

"

Demontering af lister - gulv - strør - isolering i gang	12,00	stk	475,00 kr	5.700,00 kr
Klinger - handsker - poser - værnemidler	1,00	stk	450,00 kr	450,00 kr
Affald - deponi	1,00	stk	1.300,00 kr	1.300,00 kr
Lægning af dampspærre på beton klaplag-lægning af isolering - opstrøring og kerno strør med plastkiler	24,00	stk	475,00 kr	11.400,00 kr
Materialer - dampspærre - tape - kiler - isolering - kerno strør - skruer mm	1,00	stk	2.650,00 kr	2.650,00 kr
Montering af nyt gulv og fodlister	8,00	stk	475,00 kr	3.800,00 kr
Materialer - nyt gulv (400 .- pr m2) nye 15x65 mm fodlister - lim - fugemasse	1,00	stk	6.100,00 kr	6.100,00 kr

...

Total ekskl. moms	Moms 25%	Total
31.400,00 kr	7.850,00 kr	39.250,00 kr

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat:

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte gulv der er sket skade på ses i fordelingsgang litra A.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløbet levetid / slid og ælde.

Ved besigtigelsen anvises gulv i fordelingsgang hvor der er trådt igennem. Gulve litra A ses og være de oprindelige Junckers flet parketgulve. Ved skadet gulv i fordelingsgang er der af håndværker udført hurtigt forsøg på reparation. Ved påvirkning af gulv i fordelingsgang ved skadet gulv ses dette ved påvirkning og være eftergivende (Video 1) Det vurderes at der ved kraftig belastning vil ske skades udvikling af gulv i fordelingsgang.

Gulv i den resterende del af fordelingsgang fremstår generelt pænt og uden skader og eftergivenesshed.

Ved besigtigelsen anviser Fr FT gulve i stue. Disse ses let eftergivende ved spisebord (Video 3) og ved havedør (Video 7). Mod køkken hvor forsikringstager her udvidet dørhul ses gulv eftergivenessde mod fodpanel (Video 4)

Ved påvirkning høres gulv og klapre ved påvirkning af strører (Video 3 og 5)

Rundt stue gulv findes lameller med manglende fastgørelse og høres løse (Video 2)

Gulve fremstår generelt plane og jævne. Ved kig ved rosetter ved radiator rør ses lameller og være med tidligere afslibning og slebet ned i tykkelsen.

Forsikringstager oplyser at de har fået slebet og behandlet gulv efter overtagelsen. Dette kan være medvirkende til slip i lameller , da lim kan være varme op ved afslibningen.

Litra A opført 1975 og ses opført i henhold til normal og god byggeskik for perioden.

Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen for ca 2 år siden. Hvis tilstede må en tidligere anmeldelse være at forvente. Og der hvor der er trådt igennem ganggulv er midt i gang linjen hvor der generelt er færden.

...

Tilstandsrapport

Punkt 21 side 15

Trægulv fjedrer ca. midt ved tværgående gulvbræt."

Det fremgår af selskabets afgørelse den 11/8 2025:

"Jeg kan i den forbindelse oplyse om, at jeg ikke har fundet grundlag for at ændre skadesbehandlers svar til jer. Nedenfor kan I læse en nærmere forklaring.

Der er, som jeg ser det, enighed om, at gulvet i fordelingsgangen har været nedslidt og at opklodsningen, i umiddelbar nærhed af, hvor der er trådt igennem gulvet, er skredet en smule ud. Der er også enighed om at gulvet andre steder i ejendommen kan give sig en smule ved belastning, dog ikke i samme grad som i gangen, ligesom det enkelte steder ses, at lamellerne i gulvet har sluppet limlaget/har rejst sig i begrænset omfang.

Gulvet er det oprindelige fra husets opførelse, og ifølge konsulenten skyldes det forhold, at gulvet kan give sig, en kombination af flere ting - dels er gulvet blevet slebet og behandlet af nogle omgange sidens husets opførelse (og også efter jeres overtagelse), hvilket naturligt vil have en indflydelse på selve gulvbelægningens styrke. Selvom det er fint at vedligeholde sine gulve ved at slibe disse og efterbehandle dem, vil det naturligt kun kunne lade sig gøre et vis antal gange. Når gulvet begynder at slippe ved lameller mm., som det ses i begrænset omfang på jeres ejendom, er det netop et tegn på at gulvet er slebet lige langt nok ned eller at limen i gulvets slidlag er slidt. Des tyndere gulvet er, des mindre styre har det naturligvis også. Det skyldes dog ikke fejl ved husets (herunder gulvkonstruktionens) opførelse. Det har derfor også betydning for vores vurdering, at gulvene er blevet slebet efter jeres overtagelse - vi vurderer ejendommen ud fra forholdene på overtagelsestidspunktet.

Desuden er der tale om et gulv som ligger på opklodsede strøer. Ved sådanne konstruktioner vil man naturligt kunne opleve, at gulvet kan give sig en smule mellem strøerne. Desuden vil mange års almindeligt slid (gang på gulvet, almindelige bevægelser i konstruktionerne mm.) kunne påvirke gulvet og de underliggende opklodsninger, som desværre engang i mellem kan give sig eller skride ud enkelte steder. Det er dog ikke en fejl at strøerne er opklodsede som de er her - og det har også holdt i cirka 50 år (og mere end 1,5 år efter jeres overtagelse).

Det fremgår også af de oplysninger du har sendt ind fra [tømrer], at gulvet og opbygningen i øvrigt ser fin ud, men at der, for så vidt angår gangen, hvor der er trådt igennem og foretaget en åbning af konstruktionen, er tale om et svagt punkt og hvor opklodsningen er skredet ud - hvilket ikke er unaturligt henset til alderen på gulvet og opbygningen.

På baggrund af ovenstående, samt sagens materiale i øvrigt, er jeg enig med skadesbehandleren i, at der ikke er påvist skader som var til stede ved jeres overtagelse, eller forhold (herunder fejl eller

lignende) ved gulvkonstruktionen, som gav nærliggende risiko for skader ved jeres overtagelse i maj 2023. Jeg henviser i denne forbindelse til jeres forsikringsbetingelsers pkt. 3.1 og pkt. 3.5.

Den reparation I har fået foretaget af gulvet, ved det brud der skete i december 2024, er ikke foretaget af os, og er heller ikke noget vi har meddelt dækning til. Hvis du har indsigelser til det arbejde der er foretaget omkring konstruktionen, vil du eventuelt kunne rette henvendelse til dem der har forestået arbejdet, eller eventuelt din husforsikring (som jeg kan forstå du allerede har gjort), hvis det er arbejder som de har dækket.

Jeg kan på denne baggrund ikke kritisere skadesbehandlerens afgørelse."

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.

...

3.5

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, og 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.

...

4.6

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.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommens gulve, herunder skaden på gulvet i gangen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1975, den 1/5 2023. Gulvkonstruktionen, som er den oprindelige, er med opklodsede strøer og gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv. Den 23/1 2025 anmeldte klageren, at et gulvbræt var knækket i gangen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at gulvets levetid er opbrugt. Klageren ønsker dækning af udgifter til at udbedre skaden i gangen i form af et nyt gulv i overensstemmelse med et fremlagt tilbud. Klageren har over for nævnet anført, at hun også ønsker nye gulve i andre af ejendommens rum og til støtte herfor bl.a. anført, "Tømmeren mener dog at man ikke kan lave denne skade uden at det betyder at der skal ligges helt nyt gulv. Så dette er hvad jeg håber ejerskifteforsikringen vil dække. Det gælder gulvet i alle rum hvor gulvet er gyngende/eftergivende da vi mener der er tale om fejlkonstruktion/ manglende opklodsning (ifølge udtalelser fra både tømrer og assurandør) Vi har til en start kun indhentet et tilbud på nyt gulv i gangen, hvor skaden opstod."

Klageren har anført, at tømreren vurderede, at årsagen var fejlkonstruktion, og at en assurandør oplyste, at forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Det fremgår alene af tilstandsrapporten, at gulvet gynger ét sted i stuen, men ikke at det gynger/er eftergivende flere andre steder i huset, herunder i gangen. Klageren har anført, at den udbedring af skaden, som hun aktuelt har fået udført, kun er en midlertidig reparation, som ikke er særlig pæn eller holdbar. Korrekt udbedring af skaden kræver et helt nyt gulv i gangen, da årsagen til skaden er utilstrækkelig opklodsning, der skyldes fejl ved strøkonstruktionen under gulvet. Der er tillige gyngende/eftergivende gulve i andre rum og her er der også tale om fejlkonstruktion/manglende opklodsning. Klageren har anført, at forholdet var til stede inden hun overtog ejendommen, og at forholdet har haft betydning for gulvets funktion og bæreevne. Der er tale om nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at håndværkeren ikke har skrevet, at "opbygningen ser fin

ud", sådan som selskabet har fremlagt det. Klageren har anført, at hun ikke har fået at vide, at hun ikke måtte slibe gulvet. Klageren har anført, at det er korrekt, at hun selv var skyld i, at gulvet var eftergivende mod fodpanel det ene sted i huset, hvor der er væltet en væg, men at dette ikke er i gangen og intet har med klagen at gøre.

Selskabet har anført, at gulvene er de oprindelige fra ejendommens opførelse, som ses opført efter normal og god byggeskik. Gulvet i den resterende del af fordelingsgangen fremstår generelt pænt og uden skader og eftergivenhed. Der er enighed om, at gulvet i fordelingsgangen har været nedslidt, og at opklodsningen - i umiddelbar nærhed af hvor der er trådt igennem gulvet - er skredet en smule ud. Der er også enighed om, at gulvet andre steder i ejendommen kan give sig en smule ved belastning, dog ikke i samme grad som i gangen, og at der enkelte steder ses, at lamellerne i gulvet har sluppet limlaget/har rejst sig i begrænset omfang. Selskabet har anført, at klageren har fået slebet og behandlet gulvet efter overtagelsen, hvilket også kan have medvirket til skaden. Når et gulv, som i klagers ejendom, begynder at slippe ved lameller m.m., er det et tegn på, at gulvet er slebet for langt ned, eller at limen i gulvets slidlag er slidt. Jo tyndere gulvet er, jo mindre styrke har det. Skaden skyldes ikke fejl ved husets opførelse. Det er naturligt, at gulve ved sådanne konstruktioner kan give sig en smule mellem strøerne. Selskabet har anført, at mange års almindeligt slid vil kunne påvirke gulvet og de underliggende opklodsninger. Konstruktionen har fungeret uden skader i cirka 50 år, og i mere end 1½ år efter overtagesdatoen. Selskabet har konkluderende anført, "Generelt fremstår gulvene plane og jævne, og DBF's konsulent vurderer, at forholdet har udviklet sig siden overtagelsen. Årsagen til de anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid samt slid og ælde."

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 21 under "beboelse – Stueplan – Stue" med karakteren gråt hus, at "Trægulv fjedrer ca. midt ved tværgående gulvbræt". Det fremgår under risiko, at "forholdet vurderes at være uden risiko for forringelse af gulvets bæreevne".

Det fremgår af skadeanmeldelse af 23/1 2025, at klagerens "mand gik ... pludselig ... igennem gulvet ... Et bræt i vores gulv knækkede pludseligt ... Vi mistænker at det er manglende under-

støttelse. Vi meldte skaden til vores husforsikring og de har haft sendt en håndværker ud og besigtige skaden, han skulle tjekke om der var råd og svamp, det er der ikke og derfor dækker husforsikringen ikke skaden og de sagde at jeg skulle kontakte jer. Hvor er skaden lokaliseret? I vores gang. Man frygter der er tale om udskiftning af hele gulvet".

Det fremgår af udateret besigtigelsesrapport, indhentet af klageren fra bygningsforsikringselskabets taksator, at der blev, "skåret hul i gulv efter tilladelse ... og kunne konstatere at der ikke er råd/svamp eller andet der skulle gøre at skaden er dækket af forsikringen. Min konklusion er følgende: Gulvet gynger flere steder og tydeligt tegn på at der er noget galt med opklodsningen og ved åbning af gulvet kunne vi se at noget af opklodsningen mangler, så vi lægger noget masonit under strør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløbet levetid/slid og ælde. Ved besigtigelsen anvises gulv i fordelingsgang hvor der er trådt igennem. Gulve litra A ses og være de oprindelige Junckers flet parket gulve. Ved skadet gulv i fordelingsgang er der af håndværker udført hurtigt forsøg på reparation. Ved påvirkning af gulv i fordelingsgang ved skadet gulv ses dette ved påvirkning og være eftergivende (Video 1). Det vurderes at der ved kraftig belastning vil ske skades udvikling af gulv i fordelingsgang. Gulv i den resterende del af fordelingsgang fremstår generelt pænt og uden skader og eftergivenhed. Ved besigtigelsen anviser Fr FT gulve i stue. Disse ses let eftergivende ved spisebord (Video 3) og ved havedør (Video 7). Mod køkken hvor forsikringstager her udvidet dørhul ses gulv eftergivende mod fodpanel (Video 4). Ved påvirkning høres gulv og klapre ved påvirkning af strør (Video 3 og 5). Rundt stue gulv findes lameller med manglende fastgørelse og høres løse (Video 2). Gulve fremstår generelt plane og jævne. Ved kig ved rosetter ved radiator rør ses lameller og være med tidligere afslibning og slebet ned i tykkelsen. Forsikringstager oplyser, at de har fået slebet og behandlet gulv efter overtagelsen. Dette kan være medvirkende til slip i lameller, da lim kan være varme op ved afslibningen ... opført 1975 og ses opført i henhold til normal og god byggeskik for perioden. Forhold vurderes og have udviklet sig siden overtagelsen for ca 2 år

siden. Hvis tilstede må en tidligere anmeldelse være at forvente. Og der hvor der er trådt igennem ganggulv er midt i gang linjen hvor der generelt er færden".

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

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Skade på gulv i gangareal

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at der, for så vidt angår bruddet i parketgulvet i gangarealet, på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for, at skaden ville indtræffe. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning for udbedring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet bemærker, at det ikke har grundlag for at vurdere, om det er nødvendigt helt at udskifte gulvkonstruktionen i gangarealet, eller om forholdet kan udbedres endeligt ved en mindre reparation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesrapporten fra husforsikringsselskabets taksator, at det ved åbning af gulvet blev konstateret, at noget af opklodsningen manglede.

Nævnet har også lagt vægt på, at det uanset, at gulvenes levetid er ved at være ophørt, er usædvanligt, at der i strøgulvskonstruktioner med lamelparketgulve af tilsvarende alder opstår gennemgående revnedannelser ved almindelig brug. Nævnet finder det på denne baggrund ikke godtgjort af selskabet, at bruddannelsen kan henføres til forsikringsbetingelsernes undtagelse for "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne i selskabets besigtigelsesrapport, hvor det fremgår, at ejendommen er opført efter normal og god byggeskik, og at "Ved påvirkning af gulv i fordelingsgang ved skadet gulv ses dette ved påvirkning og være eftergivende ... Det vurderes at der ved kraftig belastning vil ske skades udvikling af gulv i fordelingsgang".

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

Øvrige gulve

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

Hvad angår gulvenes stedvise eftergivenhed har nævnet bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at der er tale om de oprindelige parketgulve fra husets opførelse i 1975, og at årsagen til skaden "må tilskrives udløbet levetid/slid og ælde".

Ankenævnet for Forsikring

19.

104561

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at nedbøjninger og fjedringer i gulvene på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kunne anses for nævneværdigt nedsat, og at der ikke er oplysninger om, at de har væsentlig betydning for anvendelsen af rummene.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 21 under "beboelse – Stueplan – Stue" med karakteren gråt hus, at "Trægulv fjedrer ca. midt ved tværgående gulvbræt". Det fremgår under risiko, at "forholdet vurderes at være uden risiko for forringelse af gulvets bæreevne".

Nævnet har for så vidt angår løse lameller lagt vægt på oplysningerne om, at gulvet har været slebet efter overtagelsen af ejendommen, hvilket kan have været medvirkende til forholdet.

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 :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal vedrørende bruddet i gulvet i gangarealet genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning for udbedring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand