Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104824:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med en 10-årig basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1998 og overtaget af klageren den 15/3 2022. I klageskema af 24/11 2025 har klageren bl.a. anført:

> "Har et skibsgulv - med gummilister. Bemærkede knirkende lyde gennem køkken, forgang og stue. Havde fat i en tømrer flere gange. Som tiden er gået, er det nærmest blevet uudholdelig, så derfor anmeldelse. Huset er ikke salgbart.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Omlægning af gulv. Andet gulv også acceptabelt."

Selskabets advokat har den 2/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> **"i) Faktiske omstændigheder**
> …
> Ca. 3½ år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne det af sagen omhandlede forhold til Domus Forsikring. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D, og heraf fremgår, at klagerne oplyste at have konstateret forholdet umiddelbart efter overtagelsen den 20/3 2022. Domus Forsikring har ladet besigtige forholdet, og taksatorrapport fremlægges som sagens bilag E. Domus Forsikring har den 7/1 2026 afvist dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring, dels med henvisning til at forholdet er forældet, dels med henvisning til at der ikke pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade. Mailen af 7/1 2026 fremlægges som bilag F.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold?
Klagerne overtog ejendommen den 15. marts 2022 og konstaterede efter egne oplysninger det af sagen omhandlede forhold den 20. marts 2022, se herved sagens bilag D.

Klagerne har således mere end 3 år forud for anmeldelsen til Domus Forsikring været bekendt med det af sagen omhandlede forhold, hvorfor forholdet var forældet på tidspunktet for anmeldelsen til Domus Forsikring.

Derudover bemærkes, at Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade. Taksatorrapporten er fremlagt som sagens bilag E, og ved taksators besigtigelse kunne der alene partielt konstateres knirkende gulve. Der kunne konstateres knirkende gulve i de områder, som er markeret med rødt i taksatorrapporten fremlagt som bilag E.

Der er tale om lokale områder med gangtrafik. Domus Forsikring anerkender, at det forhold, at gulv knirker, kan opleves generende, men forholdet udgør ikke en retlig relevant skade.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nedbøjninger i gulvbelægningen, foruden det område der er markeret med blåt. Det blå område er et mindre område med særlig stor gangtrafik og lige ved en dør, hvor gulvbelægningen afsluttes. I dette område, ses der alene at være tale om en nedbøjning på under 5 mm (2-3 mm på billedet fra Domus Forsikrings taksator) ved belastning, og ved hop kan det høres, at det 'klapper'.

Nedbøjningen i sig selv vurderes ikke at være af sådant et omfang, at det udgør en skade, da der alene er tale om et begrænset område med en lille nedbøjning. Derudover er der ikke konstateret konkrete skader ved gulvet. Et enkelt sted i værelset, der er ved siden af badeværelset, er der revnet en gummifuge i skibsgulvbelægningen, men dette er forventeligt, da der er tale om elastiske fuger som er næsten 30 år på nuværende tidspunkt, og fordi elastiske fuger generelt har en levetid på 5 år.

Selv på gulvbelægning kan der kun forventes en levetid på 10-15 år for gummifuger. At man skal udskifte eller reparere enkelte fuger gennem tiden på et skibsgulv, ligger ikke ud over, hvad man må forvente af denne gulvtype. Den revnede gummifuge nedsætter ej heller gulvbelægningens funktion eller anvendelse.

Fer og not samlingen i gulvet vurderes ikke at være knækket. Det kan dog anbefales, at fugen udskiftes. Udskiftning af en enkelt fuge vil dog ikke overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og ligeledes falder det under almindelig vedligeholdelse af bygningen, som man som ejer selv er ansvarlig for.

Årsagen til lokal nedbøjning/knirken/enkelte revnede fuger kan være, at den underliggende strø har rykket sig en smule, strøen har været ujævn, eller at pappet under gulvstrøen med tiden har forskubbet sig, hvilket har medført en mindre lokal nedbøjning/knirken. Der er dog ikke tale om skader ved selve gulvet eller dets ombygning generelt, men alene at der med tiden kan opstå mindre ujævnheder i den underliggende konstruktion, hvilket kan få gulvet til at knirke ved belastning. Ligeledes er der kun tale om mindre områder, hvor en strø eller pap lokalt kan have forrykket sig, men ikke mere generelle skader i hele bygningen, som viser, at der konsekvent har været anvendt en uhensigtsmæssig eller skadelig konstruktion.

Hvis strøerne var væltet eller forrykket sig væsentligt, ville nedbøjningen være væsentlig større end de 2-3 mm, som der kan måles på nuværende tidspunkt, hvilket derfor ikke vurderes at være tilfældet.

Domus Forsikring dækker ikke udbedring af forventelige forhold, som ikke i sig selv udgør skader, og som kan opstå i takt med, at konstruktionerne bliver ældre og er blevet anvendt/påvirket mere. Særligt et skibsgulv kan med tiden begynde at knirke grundet dens konstruktion med mindre overlap mellem fer og not for at få plads til gummifugen, end ved andre gulve.

Med henvisning til det ovenfor anførte fastholdes det, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

Med hensyn til relevant metode til udbedring, om man ønsker at udbedre forholdet, bemærker Domus Forsikring, at hvis man ønsker at udbedre forholdet, kan det ske ved hjælp af gulvjacks, som monteres gennem gulvet, hvilket medfører, at der ikke er behov for at fjerne hele gulvbelægningen."

Klageren har i mail af 8/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forældelse.
Hvis jeg havde anmeldt sagen i foråret 2022, så havde jeg formodentlig fået samme besked, som selskabet gav mig ved min 1. klage. Og fra småt knagen, som beskrevet anden sted, udviklede det sig indenfor det næste år og blev uudholdelig. At vi ikke fik det anmeldt på daværende tidspunkt er grundet i forskellige andre forhold.

2. Forældelse.
Ifølge mine forsikringsbetingelser fremgår det ikke, at der er en klagefrist på 3 år, og banken, som formidlede forsikringen, omtalte ikke yderlige forhold, og jeg viste ikke jeg skulle 'læse' og sætte mig ind i forsikringsloven. Jeg har 10 års forsikring.

3. Andet.
Selskabet har på forskellig måde inddraget en gummifuge - andet sted på gulvet, som er sagen uvedkommende. Og det at fuger normalt holder ca. 5 år. Vores er formodentlig ca. 28 år gamle og er generelt ok. Dette er sidste indlæg herfra og vi ser frem til videre behandling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. I skadesanmeldelse af 17/8 2025 er det bl.a. anført:

"Skadesbeskrivelse:
Knirkende gulve. Det er 'skibsgulv' på strøer.

Hvordan opdages skaden:
Ved indflytning bemærke de vi, at gulvet knirkede lidt overalt. Det er blevet værre siden. … Hændelsesdato: 20/3 2022."

4. 104824

Af selskabets taksatorrapport af 6/1 2026 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 11-12-2025
Alder på hus/bygningsdel: Hus opført i 1998, hvor også gulvet er fra.
…
Anmeldelse fra kunde:
Knirkende gulve. Det er 'skibsgulv' på strøer. Ved indflytning bemærkede vi at gulvet knirkede lidt overalt. Det er blevet værre siden.

Udtalelse fra FT´s HV:
Jeg har været, hos [klageren] og besigtige gulvene og min vurdering er at opklodsningen på strøerne under gulv ikke har været gjort ordentlig fast og derved kan gulvet give sig og derved opstår knirkene. Den eneste måde at fjerne knirkene på, er at gulvene tages op og der lægges et nyt gulv.

Anmærkninger:
Tilstandsrapport: Ingen anmærkninger vedr. det anmeldte forhold.
FT oplyser dog at de ved indflytningen konstaterede at gulvet knirkede.
…
Taksatorbeskrivelse:
Rød: Områder med knirkende gulve
Blå: Ved belastning, mærkes slip mellem gulv og underlag.
…
Gulvmateriale: Gulvet er et 22 mm massivt gulv, skibsparket, lagt på 50x50 mm strøer, på 25 mm opklodsning lagt på underlag af pap/tagpap på betonundergulv.
…
Fra midt i stuen og til udgang ved bryggers i køkken, knirker gulvet i ganglinien. Generelt virker gulvet i området ikke eftergivende, men knirker kraftigt ved belastning. I området ved køkken i gangline er der en mindre lunke i gulvet. Gulvet er ikke eftergivende ved belastning, med undtagen foran døren til bryggers hvor man kan hører at gulvet 'klapre' mod underlaget når der hoppes på gulvet.

I værelse og soveværelse knirker gulvet i de markerede områder. Generelt er der ikke skader på gulvet, ud over at der ses steder hvor gummifugen i gulvet i værelse nr. 3 er revnet. Hvilket ingen betydning har for gulvets funktion og anvendelse.

Ved dørtrin/fodlister ses at der er afstand mellem gulvet og tilstødende vægge, på mere end 10 mm. Forholdet formodes at være generelt at gulvet er holdt i afstand til omgivende vægge, så naturlig udvidelse er mulig.

4. Årsag og omfang
Årsagen vurderes at skyldes at undelaget af pap/tagpap under strøernes opklodsning over tid har arbejdet sig væk under opklodsningerne, med knirken/eftergivenhed tilfølge. Når en lille del (tyndt paplag) af opklodsningen mangler, knirker gulvet og når en større del (tykkere paplag) mangler, er gulvet eftergivende, blåt område."

Ankenævnet *for* Forsikring

5. 104824

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 15/3 2022. Han anmeldte den 17/8 2025, at han bemærkede knirkende lyde fra skibsgulvet med gummilister gennem køkken, forgang og stue. Selskabet har den 7/1 2026 afvist dækning, dels med henvisning til at forholdet er forældet, dels med henvisning til at der ikke pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade. Klageren ønsker omlægning af gulv eller et andet gulv.

Klageren har anført, at han ved indflytning bemærkede, at gulvet knirkede lidt overalt. Han har haft fat i en tømrer flere gange, men som tiden er gået, er knirkelydende nærmest blevet uudholdelige, og huset er nu usalgbart.

Det fremgår af forældelseslovens §§ 2 og 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor han kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Nævnet bemærker, at for at de knirkende lyde skal udgøre en dækningsberettigende skade, skal forholdet på overtagelsestidspunktet have nedsat ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Hvis forholdet først opstår efter overtagelsen, eller i øvrigt ikke opfylder skadedefinitionen på overtagelsestidspunktet, er der ikke tale om en problemstilling, der er inden for ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerens eventuelle krav var forældet på tidspunktet for klagerens anmeldelse af skaden den 17/8 2025. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren tidligere end den 17/8 2022 (3 år før skadesanmeldelsen) må være blevet klar over problemstillingen med knirkende gulve, da klageren på dette tidspunkt har boet mere end 5 måneder i ejendommen, og idet han har anmeldt knirkende gulve i køkken, forgang og stue. Klageren har i skadeanmeldelsen oplyst, at de ved indflyt-

ning bemærkede, at gulvet knirkede. Nævnet lægger til grund, at klageren har haft kendskab til den anmeldte skade i mere end 3 år, før han anmeldte den til selskabet, hvorfor der er indtrådt forældelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck