

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2026 blev i sag nr. 105115:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 11/1 2026 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikrings afvisning ikke er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår. Der foreligger en skjult, konstruktionsmæssig skade, som var til stede ved overtagelsen, og som ikke fremgår af tilstandsrapporten. Skaden består af opbuling, løse mosaikstifter og fugt i terrændækket, dokumenteret ved faglige målinger og vurderinger, herunder forsikringens egen konsultants anbefaling om total udskiftning af gulvet.

Forsikringens begrundelse bygger på udokumenterede antagelser om slid og ælde samt en fejlagtig vurdering af, at gulvet fortsat kan fungere som undergulv. Dette er ikke et dækningskriterium og kan ikke tilsidesætte vilkår 3.1 og 3.5, som klart omfatter både aktuel skade og nærliggende risiko for skade.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet om at ændre afgørelsen og pålægge Dansk Boligforsikring at anerkende skaden som dækningsberettiget.

Vi håber naturligvis, at I finder vores krav om erstatning berettiget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de anerkender, at skaden er dækningsberettiget og udbedring af gulvet udføres, alternativt udbetales et rimeligt beløb, så vi selv forestår udbedringen."

Klageren har den 11/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Vi indbringer hermed Dansk Boligforsikrings afgørelse af 11. november 2025 for Ankenævnet for Forsikring.

Vi mener, at afvisningen ikke er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår og, at der foreligger en skjult, konstruktionsmæssig skade, som var til stede ved overtagelsen, og som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

2. Sagsfremstilling

- Ejendommen blev overtaget den 15. september 2024.
- Bryggersgulvet var dækket af gulvtæppe ved overtagelsen.
- I marts 2025 blev gulvtæppet fjernet i forbindelse med almindelig rengøring og planlægning af renovering.
- Under tæppet blev der konstateret:
 - o opbuling i gulvet
 - o løse mosaikstifter
 - o knaselyde ved belastning
 - o fugt i konstruktionen (målt til >70% af fagmand)
 - o mistanke om asbest i limen
- Skaden blev anmeldt til Dansk Boligforsikring.
- Forsikringens egen konsulent vurderede, at udskiftning af hele gulvet var eneste løsning.
- Forsikringen afviste dækning med henvisning til slid og ælde, manglende nedsat brugbarhed og at gulvet kunne fungere som undergulv for tæppe.
- Klage blev indsendt 17. oktober 2025.
- Klageafdelingen fastholdt afvisningen den 11. november 2025.

3. Anbringender

3.1 Skaden var skjult og til stede ved overtagelsen (vilkår 3.5)

Skaden var dækket af et fastmonteret gulvtæppe og kunne ikke konstateres ved en almindelig gennemgang eller ved tilstandsrapporten. Dette opfylder definitionen af en skjult skade.

Forsikringen anerkender selv, at gulvtæppet sandsynligvis var lagt for at skjule knaselyde og opbuling. Dette understøtter, at skaden var til stede ved overtagelsen.

3.2 Der foreligger både aktuel skade og nærliggende risiko for skade (vilkår 3.1)

Skaden består af:

- løse mosaikstifter
- opbuling
- fugt i terrændækket
- ustabilt gulv
- risiko for skimmel og nedbrydning
- mulig asbestholdig lim

Dette er ikke kosmetiske forhold, men konstruktionsmæssige skader og risici.

3.3 Forsikringens begrundelse om 'slid og ælde' er udokumenteret (vilkår 4.6)

Forsikringen har ikke fremlagt dokumentation for, at forholdet skyldes almindelig ælde. Tværtimod viser:

- fagmandens fugtmålinger
- fotos
- forsikringens egen konsulents vurdering at der er tale om en skade, ikke naturlig nedslidning. Terrændæk fra 1971 er normalt ekstremt stabile og udvikler ikke opbuling og løse fliser uden en underliggende skade.

3.4 Forsikringen anvender et forkert dækningskriterium

Forsikringen vurderer, at gulvet 'kan fungere som undergulv for gulvtæppe'. Dette er ikke et kriterium i ejerskifteforsikringen.

Forsikringen skal vurdere:

- om der foreligger en skade
 - om skaden var til stede ved overtagelsen
 - om skaden er nævnt i tilstandsrapporten
 - om skaden er omfattet af undtagelserne
- Brugbarhed som undergulv er irrelevant og savner hjemmel i vilkårene.

3.5 Forsikringen tilsidesætter egen tekniske vurdering

Forsikringens egen murerfaglige konsulent vurderede, at gulvet skulle udskiftes i sin helhed. Denne vurdering er ikke inddraget i afgørelsen, hvilket er en væsentlig sagsbehandlingsfejl.

4. Påstand

Det gøres gældende, at:

- der foreligger en skjult skade,
- skaden var til stede ved overtagelsen,
- skaden ikke fremgår af tilstandsrapporten,
- skaden er konstruktionsmæssig og ikke udtryk for slid og ælde,
- skaden opfylder vilkår 3.1 og 3.5,
- forsikringens afvisning er baseret på udokumenterede antagelser og et forkert dækningskriterium.

På denne baggrund anmodes Ankenævnet om at ændre afgørelsen og pålægge Dansk Boligforsikring at anerkende skaden som dækningsberettiget."

Selskabet har den 5/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører løse og hultlydende mosaik klinker og en bule i klinkegulvet i bryggerset, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at gulvet fortsat er egnet som underlag for et væg til væg-tæppe, og at forholdet heller ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1971, den 15. september 2024. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 26. juli 2024.

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

Den 21. april 2025 anmeldte klager, at klager, efter fjernelse af gulvtæppet i bryggerset, opdagede en ujævnhed i det ene hjørne, hvor flere mosaiksten var løse mv. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag D.

Den 6. maj 2025 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Den 14. juli 2025 afviste DBF dækning. Afgørelsen påklages den 17. oktober 2025 til DBF's interne klageafdeling, der den 11. november 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag F.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efterfølgende har DBF indhentet supplerende kommentarer fra DBF's besigtigelseskonsulent, som fremlægges som bilag G.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af klinkegulvet i bryggerset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. september 2024 var forholdet ved gulvet i bryggerset, 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 1971. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagbelægning er udført med eternitskiffer med asbest. Ydervægge er opført med hulmur. I bryggerset er gulvfliser af mosaiksten opført på uorganisk materiale og er de oprindelige fra husets opførelse.

På tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, var klinkerne belagt med et væg til væg-tæppe.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at fliserne et enkelt sted er skubbet op i en bule ved vaskemaskinen. Bulen har et område på ca. 15x20 cm.

Konsulenten har målt almindeligt forekomst af fugt på terrændækket og ovenpå fliserne midt i bryggerset. I det mindre område, hvor fliserne er bulet op, har konsulenten målt lokal opfugtning, som vurderes at skyldes vand tilført oppefra.

Set i forhold til at klager først har anmeldt bulen 7 måneder efter overtagelsen, og når DBF's konsulent vurderer, at fugten er tilført oppefra, finder DBF ikke, at klager har påvist, at den lokale opfugtning af terrændækket og bulen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Når klager heller ikke har fremlagt dokumentation på, at opfugtningen har medvirket til skader på det nu fjernede væg til væg-tæppe, finder DBF ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for ska-

de eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod hører under slid og ælde set i forhold til, at fliserne på overtagelsestidspunktet havde en alder på 53 år.

Klager gør gældende, at bulen og de løse mosaikklinker bør være dækket af DBF, bl.a. pga. at de anmeldte forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. stuetagen:

Gulvopbygningen under gulvbelægningen i værelser og stuer er ukendt. Der tages derfor forbehold for eventuelle skader ved/i gulv under gulvbelægningen.

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, kan klager derfor alene forvente, at gulvet under væg til væg-tæppet i bryggerset på overtagelsestidspunktet er egnet som underlag for væg til væg-tæppe.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser (bilag G), at på trods af bulen mv., vil der alene være nogle få ujævnheder og lidt lyde, når man går på det, hvis klager vælger at reetablere væg til væg-tæppet. Konsulenten finder derfor, at klinkegulvet er egnet som undergulv for et væg til væg-tæppe.

At klinkegulvet på overtagelsestidspunkt har været egnet som underlag for et væg til vægtæppe dokumenteres også ved, at klager først har fundet anledning til at anmelde skader ved klinkegulvet efter fjernelse af væg til væg-tæppet, og det må derfor lægges til grund, at gulvbelægningen har fungeret efter sit formål på overtagelsestidspunktet.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. september 2024 var forhold ved klinkegulvet i bryggerset under væg til væg-tæppet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 14/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skaden var skjult og kunne ikke opdages ved overtagelsen

DBF anfører, at skaden først blev anmeldt 7 måneder efter overtagelsen. Dette er uden betydning, da gulvet var dækket af væg-til-væg-tæppe, hvilket DBF selv bekræfter. Skaden var derfor skjult og kunne ikke konstateres før tæppet blev fjernet. Det er helt normal praksis, at skjulte forhold opdages senere.

2. DBF dokumenterer ikke deres påstand om 'vand oppefra'

DBF skriver, at den lokale opfugtning 'vurderes at skyldes vand tilført oppefra', men fremlægger ingen dokumentation for dette. Der er:

- ingen fotos
- ingen målinger, der viser tørre forhold ved overtagelsen
- ingen oplysninger om spild, lækage eller hændelser

En udokumenteret vurdering kan ikke lægges til grund som bevis.

3. Løse og bulede mosaikfliser er ikke almindeligt slid

DBF henviser til slid og ælde, men løse, hultlydende og opbulende fliser skyldes typisk konstruktionsmæssige forhold – ikke kosmetisk slid. Dette er netop den type skade, ejerskifteforsikringen dækker.

4. Konsulentens faktiske fund er ikke gengivet – og fotos mangler

Det undrer os, at DBF ikke har vedlagt fotos eller dokumentation fra det seneste konsulentbesøg. Ved dette besøg brugte konsulenten næsten en time på at markere de omfattende områder med løse klinker. Hans faglige vurdering var, at **alle klinker burde udskiftes**, da en reparation ikke var mulig. Vi er naturligvis klar over, at han ikke udtalte sig om, hvorvidt skaden er dækningsberettiget – men hans faglige vurdering viser, at der er tale om en reel og omfattende skade, som DBF's høringsvar ikke afspejler.

5. Argumentet om 'egnet som underlag for tæppe' er irrelevant

DBF anfører, at gulvet fortsat er egnet som underlag for væg-til-væg-tæppe. Dette er uden betydning for dækningen. Ejerskifteforsikringen dækker skader – ikke om gulvet kan bruges til noget andet end dets formål. Desuden ønsker vi ikke tæppe i vores bryggers – der skal være fri adgang til gulvafløbet!

6. Tilstandsrapportens forbehold fritager ikke forsikringen

Forbeholdet om ukendt gulvopbygning vedrører sælgers ansvar – ikke forsikringsselskabets. Det ændrer ikke på, at skaden ikke var synlig ved overtagelsen og ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

7. Samlet vurdering

DBF har ikke dokumenteret:

- at skaden ikke var til stede ved overtagelsen
- at fugten er tilført oppefra
- at forholdet skyldes slid og ælde

Derimod er det ubestridt, at:

- skaden var skjult af tæppe
- skaden blev konstateret umiddelbart efter fjernelse af tæppet
- der er omfattende løse og bulede mosaikfliser
- konsulenten vurderede, at gulvet ikke kan repareres, men skal udskiftes

Dette er et skjult forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Påstand

Vi anmoder Ankenævnet om at:

1. **Tilsidesætte Dansk Boligforsikrings afvisning**, og
2. **Pålægge selskabet at dække udskiftning af det beskadigede klinkegulv i bryggerset**, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5."

Klageren har i kommentar af 16/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører, at det ikke har yderligere til sagen. Vi insisterer på, at selskabet fremsender fotodokumentation fra den murerfaglige konsultants besøg, da disse fotos klart dokumenterer skadens omfang. Endvidere henviser vi til punkt 4. i vores seneste høringsvar."

Selskabet har i brev af 20/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har gennemgået klagers høringssvar fra den 14. februar 2026 samt 16. marts 2026.

Klager ønsker, at DBF fremsender fotos taget ved DBF's 2. besigtigelse.

DBF kan bekræfte, at der den 11. juni 2026 blev genbesigtiget af en murer.

Der blev ikke udarbejdet et notat, da der ikke var nye oplysninger siden DBF's første besigtigelse. Fotos fra besigtigelsen inkl. murerens kommentarer fremlægges som bilag H.

Som supplement til DBF's første høringssvar har DBF indhentet supplerende kommentarer fra DBF's besigtigelseskonsulent, som fremlægges som bilag I.

Konsulenten oplyser, at den billigste udbedringsmetode i forhold til alle løse fliser i badeværelset, vil være at påføre cement i områderne med løse fliser, efter fjernelse af fliserne.

Prisen på udbedringen vil være på 2.000 – 3.000 kroner.

DBF skal bemærke, at forhold under 5.000 kroner ikke er omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes jf. vilkårenes pkt. 3.4.

DBF fastholder, at det anmeldte forhold hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt heller ikke er dækket af forsikringen, når prisen på udbedringen er på under 5.000 kroner."

Klageren har i brev af 3/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"1. Om DBF's prisvurdering

DBF vurderer, at udbedringen kan udføres for 2.000–3.000 kr. Denne vurdering bygger på en intern konsulentudtalelse og ikke på en håndværksmæssig gennemgang af gulvet.

Vi har derimod indhentet et konkret tilbud fra en autoriseret murermester, som efter fysisk besigtigelse konstaterer:

'ca. 70–80 % af stifterne var skrukke/løse og det ikke kunne repareres på nogen måde.' (Mail fra murermester ..., 29. april 2026)

Murermesteren har udarbejdet et detaljeret tilbud, der omfatter:

asbestprøve
eventuel miljøsanering
fjernelse af mosaikstifter
etablering af nyt gulv

Den samlede pris udgør 43.545 kr. inkl. moms.

Efter nævnets praksis tillægges konkrete håndværkertilbud typisk større vægt end interne, udokumenterede prisoverslag.

2. Om udbedringsmetoden

DBF foreslår cementudfyldning som 'billigste udbedringsmetode'.

Vores murermester vurderer, at gulvet ikke kan reparereres, og at der er risiko for asbest i den oprindelige lim.

Nævnets praksis lægger vægt på, at udbedringen skal bringe forholdet tilbage til den stand, det burde have været i ved overtagelsen – ikke på en billigere, teknisk utilstrækkelig løsning.

3. Om 5.000 kr.-grænsen

DBF vurderer, at forholdet falder under forsikringens minimumsgrænse.

Efter nævnets praksis vurderes grænsen ud fra den nødvendige og fagligt korrekte udbedring, ikke ud fra den billigst tænkelige løsning.

Den dokumenterede udbedringspris overstiger klart 5.000 kr.

4. Om risiko for skade

DBF anfører, at der ikke foreligger nærliggende risiko for skade.

Et gulv, hvor størstedelen af fliserne er løse, indebærer dog både risiko for personskade og risiko for følgeskader. Nævnet har tidligere anerkendt sådanne forhold som relevante i vurderingen af dækningsspørgsmål.

Afsluttende bemærkning

Der foreligger således væsentlige forskelle mellem DBF's interne vurdering og den dokumenterede faglige vurdering fra vores murermester. Vi skal derfor anmode om, at sagen vurderes på baggrund af de faktiske forhold, som fremgår af det indsendte håndværkertilbud og den faglige beskrivelse af gulvets tilstand."

Selskabet har i brev af 21/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at klager har indhentet et tilbud fra sin murer, som dokumenterer, at DBF's konsulents vurdering af, at udbedringen kan udføres for 2.000 – 3.000 kroner ikke er korrekt.

Hertil har klager indhentet en udtalelse fra sin murer som oplyser, at 70 – 80 % af fliserne er skrukke/løse og kan ikke reparereres på nogen måde.

DBF kan se, at tilbuddet indeholder undersøgelse for asbest samt udskiftning af 18 m² fliser og derfor udskiftning af hele flisegulvet.

Undersøgelse af, om gulvet indeholder asbest, er ikke dækket af forsikringen.

I den forbindelse har DBF's konsulent ved besigtigelsen alene konstateret, at der alene i mindre omfang forekommer løse fliser primært foran vaskemaskinen.

At der forekommer hultlydende fliser, som klagers murer har inddraget i sit tilbud, finder DBF ikke udgør nærliggende risiko for skade, når bryggerset ikke er et vådrum, men derimod et rum, som på overtagelsestidspunktet var belagt med væg til væg-tæppe.

Konsulenten oplyser (bilag I), at det alene vil koste ca. 2.000 kroner – 3.000 kroner, at påføre cement i de områder, hvor der er løse fliser, så gulvet bliver egnet som underlag for væg til væg-tæppe.

DBF fastholder derfor, at prisen på reparation af løse fliser koster under 5.000 kroner og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.12 og at tilbuddet samt udtalelsen fra klagers murer ikke dokumenterer, at andet skulle være tilfældet.

Hertil gør DBF fortsat gældende, som bemærket i DBF's tidligere høringsvar, at på trods af der forekommer løse fliser, er flisegulvet fortsat egnet som underlag for væg til væg-tæppe, som bryggerset var belagt med på overtagelsestidspunktet. At der forekommer hultlydende samt løse fliser udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hvis ankenævnet finder, at klager har krav på udskiftning af de løse fliser, gør DBF af ovennævnte grunde fortsat gældende, at forholdet ikke er dækket af DBF som følge af, at prisen på udbedringen koster under 5.000 kroner."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 26/7 2024:

"BYGNINGSDELE, SOM DEN BYGNINGSSAGKYNDIGE IKKE KUNNE BESIGTIGE

Hvis der er bygningsdele eller rum, der normalt er tilgængelige, men som den bygningssagkyndige i denne gennemgang ikke har kunnet besigtige, er de ikke omfattet af eftersynet.

Beboelse

...

Stueplan: Gulvopbygningen under gulvbelægningen i værelser og stuer er ukendt. Der tages derfor forbehold for eventuelle skader ved/i gulv under gulvbelægningen."

Det fremgår af skadeanmeldelse af 21/4 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 08-03-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Da vi fjerner gulvtæppet i Bryggerset, kan vi se, at der er en ujævnhed i det ene hjørne. Flere steder er de små mosaik sten løse og falder af. Når vi går på gulvet 'knaser' det flere steder.

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

Bryggersgulv

Hvad er årsagen til skaden?

Det ved vi ikke"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/5 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Ujævnheder/løse fliser i bryggers

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives at mosaikfliserne over tid har mistet deres vedhæftning til underlaget, dette skyldes dels deres alder og almindelig slid og belastning.

FT. fjerner tæppet i forbindelse med en planlagt renovering, FT. oplyser at bryggerset er det eneste rum de mangler at renovere. Under tæppet finder de løse mosaikfliser og et enkelt sted er fliserne skubbet op, dette op skubbet område er ved vaskemaskinen og området er ca. 15x20 cm. Der foretages fugtmåling direkte på terrændækket ca. midt på gulvet. Her måles ikke forhøjet fugt. Der foretages referencemålinger oven på fliserne lige ved siden af. Denne måling viser mellem 70-80 digits. Så målinger der ligger i dette område må vurderes normalt tør (målt oven på fliserne)

Efter aftale med FT. fjernes et lille område der hvor fliserne har rejst sig. Her konstateres en aftegning på terrændækket. Målinger viser en lokalt opfugtning, som vurderes at skyldes vand tilført oppe fra. Målinger oven på fliserne nært dette område ligger igen mellem 70-80 digits, hvilket må formodes inde for normalen. FT. oplyser at hans VVS'er ikke har kunne af læse et brud eller anden tab af vand. Gulvhøjden tjekkes for at fastslå om der evt. er en hævnning af terrændækket (kunne skyldes evt. rørbrud)

Målingerne viser ingen hævnning af gulvet i det opfugtede område.

Huset er fra 1971 og opført efter datidens sædvanlige byggemetoder.

Målinger med Gann måler foretaget gennem et hul i klinkerne (foto i indsendte rapport) kan blive misvisende da målingen påvirkes af kanten omkring. Af samme årsag foretages målinger normalt heller ikke i hjørner eller lignede. Målinger på fliser er påvirket af flisernes densitet, derfor brug af referencemålinger."

Det fremgår af mail af 4/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent:

"1) På min besigtigelse var der et mindre område hvor fliserne havde rejst sig, og der manglede enkle fliser midt på gulvet. Her ud over var der en stor del af fliserne der manglede vedhæftning til underlaget. Området der havde rejst sig ville man nemt lægge tilbage på plads. De enkle steder hvor der manglede en flise (måske 5x5cm) ville nok kunne anes på oversiden af tæppet. De fliser med manglende vedhæftning ville kunne give lidt knase lyde når man træder på tæppet der ligger hen over. Alt i alt ville tæppet kunne have nogle få ujævnheder og måske nogle lyde når du går på gulvet. Der vil ikke være fare for svigt eller nedsat styrke i konstruktionen."

Ankenævnet for Forsikring

11.

105115

Det fremgår af mail af 20/4 2026 fra en medarbejder i selskabet til selskabets besigtigelseskonsulent:

"Jeg har to supplerende spørgsmål.

1) Hvad vil det koste at reetablere fliser i det mindre område, som havde rejst sig foran vaskemaskinen og de enkelte steder, hvor der mangler fliser/hvor fliserne er løse.

Og gulvet var belagt med væg-til-vægtæppe på overtagelsestidspunktet, så der skal ikke findes en identisk flise, hvis ellers fliserne som mangler enten er gået i stykker eller ikke kan genanvendes.

2) Vil det være muligt og hvad vil det koste, så gulvet bliver egnet som underlag for et væg-til-vægtæppe, at påføre cement i det mindre område, havde rejst sig foran vaskemaskinen og de enkelte steder, hvor der mangler fliser/hvor fliserne er løse"

Det fremgår af mail af 20/4 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent:"Mit estimat på en pris vil være følgende:

1. En ophugning af løse fliser og en udlægning af nye fliser vil i dette tilfælde koste ca. 4.000 til 6.000 kr.

2. Det kan godt lade sig gøre. Arbejdsgangen er den samme med at fjerne de løse fliser. I dette tilfælde vil besparelsen være minimal. Mit estimat vil være ca. 2.000 til 3.000 kr."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 29/4 2026 fra klagerens murermester på 43.545 kr. inklusive moms. Det fremgår af mail af 29/4 2026 fra murermesteren:

"Jeg er blevet kontaktet af [klageren] vedrørende løse mosaikstifter på deres bryggersgulv. Jeg kunne konstatere at ca. 70 . 80 % af stifterne var skrukke/løse og det ikke kunne repareres på nogen måde. De bad mig om at give dem et tilbud på en ny flise belægning på gulvet. Da huset er bygget i tidsrummet 1970-1975 er det meget sandsynligt at limen mosaikkerne er lagt ned i indeholder asbest. Der skal laves en asbest prøve på limen og måske en efterfølgende miljø sanering inden vi kan lave en ny flisebelægning. Jeg har vedhæftet et prisoverslag på at få udført opgaven."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre

fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2024 og anmeldte den 21/4 2025, at han i forbindelse med fjernelse af gulvtæppet i bryggerset konstaterede, at gulvet var ujævnt i det ene hjørne, og at der var flere løse mosaikfliser. Selskabet besigtigede ejendommen den 6/5 2025 og 11/6 2026. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved flisegulvet under væg-til-væg tæppet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af gulvet.

Klageren har anført, at skaden består i opbuling, løse mosaikstifter, knaselyde ved belastning, fugt i konstruktionen og mistanke om asbest i limen, som er dokumenteret ved faglige målinger og vurderinger, herunder selskabets egen konsulents anbefaling om total udskiftning af gulvet. Klageren har anført, at skaden var skjult og til stede ved overtagelsen, idet skaden var skjult af et fastmonteret gulvtæppe. Klageren har anført, at der er tale om konstruktionsmæssige skader og risici og ikke kosmetiske forhold og slid og ælde. Klageren har anført, at terrændæk fra 1971 normalt er ekstremt stabile og ikke udvikler opbuling og løse fliser uden en underliggende skade. Klageren har anført, at et gulv, hvor størstedelen af fliserne er løse, indebærer risiko for

personskade og følgeskader. Klageren har anført, at hans murermester har vurderet, at gulvet ikke kan repareres, og at der er risiko for asbest i den oprindelige lim. Klageren har fremlagt tilbud på udbedring til 43.545 kr. inklusive moms.

Selskabet har anført, at klageren først har anmeldt forholdet 7 måneder efter overtagelsen, og at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at fugten er tilført oppefra, hvorfor klageren ikke har godtgjort, at opfugtning af terrændækket og bulen var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade eller en skade, men hører under slid og ælde, idet fliserne på overtagelsestidspunktet havde en alder på 53 år. Selskabet har anført, at klageren, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, alene kan forvente, at gulvet under væg-til-væg tæppet er egnet som underlag for væg-til-væg tæppe. Selskabet har anført, at prisen på udbedring vil være på 2.000-3.000 kr., hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/5 2025, at "Anmeldte forhold tilskrives at mosaikfliserne over tid har mistet deres vedhæftning til underlaget, dette skyldes dels deres alder og almindelig slid og belastning. FT. fjerner tæppet i forbindelse med en planlagt renovering ... Under tæppet finder de løse mosaikfliser og et enkelt sted er fliserne skubbet op, dette op skubbet område er ved vaskemaskinen og området er ca. 15x20 cm. Der foretages fugtmåling direkte på terrændækket ca. midt på gulvet. Her måles ikke forhøjet fugt. Der foretages referencemålinger oven på fliserne lige ved siden af. Denne måling viser mellem 70-80 digits. Så målinger der ligger i dette område må vurderes normalt tør (målt oven på fliserne) Efter aftale med FT. fjernes et lille område der hvor fliserne har rejst sig. Her konstateres en aftegning på terrændækket. Målinger viser en lokalt opfugtning, som vurderes at skyldes vand tilført oppe fra. Målinger oven på fliserne nært dette område ligger igen mellem 70-80 digits, hvilket må formodes inde for normalen. FT. oplyser at hans VVS'er ikke har kunne af læse et brud eller anden tab af vand. Gulvhøjden tjekkes for at fastslå om der evt. er en hævnning af terrændækket (kunne skyldes evt. rørbrud) Målingerne viser ingen hævnning af gulvet i det opfugtede område. Huset er fra 1971 og opført efter datidens sædvanlige byggemetoder".

Ankenævnet for Forsikring

14.

105115

Det fremgår af mail af 4/2 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at der var "et mindre område hvor fliserne havde rejst sig, og der manglede enkle fliser midt på gulvet. Her ud over var der en stor del af fliserne der manglede vedhæftning til underlaget. Området der havde rejst sig ville man nemt lægge tilbage på plads. De enkle steder hvor der manglede en flise (måske 5x5cm) ville nok kunne anes på oversiden af tæppet. De fliser med manglende vedhæftning ville kunne give lidt knase lyde når man træder på tæppet der ligger hen over. Alt i alt ville tæppet kunne have nogle få ujævnheder og måske nogle lyde når du går på gulvet. Der vil ikke være fare for svigt eller nedsat styrke i konstruktionen".

Det fremgår af mail af 20/4 2026 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at "Mit estimat på en pris vil være følgende: 1. En ophugning af løse fliser og en udlægning af nye fliser vil i dette tilfælde koste ca. 4.000 til 6.000 kr. 2. Det kan godt lade sig gøre. Arbejdsgangen er den samme med at fjerne de løse fliser. I dette tilfælde vil besparelsen være minimal. Mit estimat vil være ca. 2.000 til 3.000 kr."

Det fremgår af mail af 29/4 2026 fra klagerens murermester, at han "Kunne konstatere at ca. 70-80 % af stifterne var skrukke/løse og det ikke kunne repareres på nogen måde. De bad mig om at give dem et tilbud på en ny flise belægning på gulvet. Da huset er bygget i tidsrummet 1970-1975 er det meget sandsynligt at limen mosaikkerne er lagt ned i indeholder asbest. Der skal laves en asbest prøve på limen og måske en efterfølgende miljø sanering inden vi kan lave en ny flisebelægning. Jeg har vedhæftet et prisoverslag på at få udført opgaven".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

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

Ankenævnet for Forsikring

15.

105115

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et flisegulv, der på anmeldelsestidspunktet var 54 år gammelt. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at forholdet må tilskrives, at mosaikfliserne over tid har mistet vedhæftning til underlaget, hvilket skyldes alder og almindeligt slid og belastning.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet på overtagelsestidspunktet var belagt med væg-til-væg tæppe, hvorfor klageren alene kan kræve, at gulvet er egnet som undergulv for et væg-til-væg tæppe. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at det vil koste ca. 2.000-3.000 kr. at påføre cement i det område, hvor fliserne har rejst sig, og hvor fliserne mangler og er løse. Forsikringen dækker ikke forhold under 5.000 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der alene er konstateret opfugtning i et afgrænset område, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at opfugtningen skyldes vand tilført oppe fra.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck