

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 105163:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"22/9-2025

Skaden blev opdaget da jeg skulle igang med at spartle vægge i værelset, og i den forbindelse blev nødt til at tage fodpanelerne af, og fjerne væg-til-væg gulvtæppet.

01/10-25 - Skaden anmeldt til forsikringsselskabet.

09/10-25 - Afvist af forsikringsselskabet,

09/10-25 - Klagede over denne afgørelse.

10/10-25 - Visitation af taksator/deres konsulent godkendt,

28/10-25 - Besøg af taksator/Konsulent.

19/11-25 - Tilbage melding fra forsikringsselskabet efter at have gennemgået taksators/konsulentens bemærkninger.

20/11-25 - Klagede til deres QA afdeling over denne afgørelse.

23/12-25 - QA vender tilbage med en delvis-godkendelse.

23/12-25 - Klager over denne afgørelse

05/01-26 - Klage afvist.

10/01-26 - Hjemvendt fra Ferie i Udlandet.

17/01-26 - Sag oprettet

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Udbedring af revnen i køkkenet, da myre trænger op igennem den, og værelset, da revnen er gennemgående.
2. Udbedring af betongulvet da grundet synkningen ikke længere er ret.
3. Udbedringen af luft under skillevæg. (Allerede godkendt af forsikringen.
4. Nyt/reparation af gulvtæppet såfremt dette bliver ødelagt i forbindelse med reparationen af skillevæggen.

Med andre skadens fulde dækning.

Skaden kan ikke anses som at være flere forskellige skader, da synkningen af fundamentet er den underliggende årsag til skaderne og revnen fra værelset er gennemgående under væggen til køkkenet."

Selskabet har den 9/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner mellem betongulv og sokkel i et køkken og i et værelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at betongulvene ikke er egnede som underlag for væg til væg-tæppe, som gulvene var belagt med på overtagelsestidspunktet, og når revnerne i øvrigt heller ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1981, den 25. april 2025. Ejendommen er beliggende [...]. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...], udarbejdet den 27. december 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 1. oktober 2025 anmeldte klager, at fodpanelerne, i forbindelse med spartling af væggene i et værelse, blev pillet op. Efter fjernelse af et væg til væg-tæppet kom en revne til syne.

Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A og fotos vedlagt anmeldelsen som bilag B.

Den 9. oktober 2025 afviste DBF dækning, hvorefter klager efterfølgende fremsendte indsigelser over afgørelsen.

Den 28. oktober 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 19. november 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem.

Afgørelsen påklages samme dag til DBF's interne klageafdeling, der den 23. december 2025 fastholdt dækningsafslaget af revnerne i gulvene, men meddelte dækning til den omstændighed, at skillevæggen svævede frit i en længde på 2 meter. Korrespondancen fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Revne mellem sokkel og betongulv

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af revner mellem sokkel og betongulvet i køkkenet samt i et værelse.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 25. april 2025 var forhold ved betongulvet, som udgjorde en dækningsberetti-

gende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1981. Ejendommen er opført med sadeltag og tagkonstruktion af hanebånds- eller manzardspær. Tagbelægningen er udført af betontagsten. Fundamentet er lavet af beton/fundablokke/lecablokke, og gulvkonstruktionen i køkkenet og værelse er opført med et betongulv.

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen konstateret, at der er en forskydning imellem betongulvet og soklen i et værelse samt i køkkenet.

Konsulenten oplyser, at årsagen til forskydningen er, at betongulvet på et tidspunkt har sat sig.

Det fremgår af konsulentens oplysninger, at der ikke er konstateret skader forbundet med sætningen i selve betongulvene eller i skillevæggen mellem de to rum, da konsulenten ikke har konstateret revner i selve betongulvene eller i skillevæggene, men alene en revne mellem gulvet og soklen.

Konsulenten vurderer, at gulvopbygningen er fra husets opførelse i 1981, og gulvopbygningen følger sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet. Der er ingen tegn på, at gulvet sætter sig fremadrettet men derimod alene tegn på, at gulvet på et tidspunkt har sat sig efter opførelsen af ejendommen.

Hertil er der ikke konstateret større skævheder ved gulvene men alene revner mellem soklen og betongulvet, hvor DBF's konsulent kun har målt en mindre sætning på 4 mm, det sted hvor sætningen er størst.

Hertil har DBF's besigtigelseskonsulent ved besigtigelsen ikke konstateret revner i sokkel, bagmur eller facade, i de to steder, hvor betongulvet har sat sig.

Hertil var gulvene på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen belagt med væg til væg-tæpper.

Når dette er tilfældet, kan klager derfor alene forvente, at gulvet under væg til væg-tæppet i værelset og køkkenet er egnet som underlag for væg til væg-tæppe, hvilket DBF finder er tilfældet.

DBF finder derfor ikke, at revnerne udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager gør gældende, at DBF bør dække udbedringen af revnerne, da disse var skjult ved overtagelsen af ejendommen af væg til væg-tæpper, og når myrer kan trænge igennem revnerne.

Klager har først fundet anledning til at anmelde revnerne i de to rum efter fjernelse af væg til væg-tæpperne, og det må derfor lægges til grund, at betongulvene i de to rum har fungeret efter sit formål på overtagelsestidspunktet.

Når der ikke er generelle skævheder eller lign. ved gulvene i køkkenet og værelset, finder DBF, at betongulvene på trods af revnerne ved soklen, fortsat er egnede som underlag for væg til væg-tæpper.

At der kan forekomme myrer gennem revnerne, finder DBF heller ikke udgør nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 15. september 2024 var forhold ved betongulvene under væg til væg-tæpperne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårene pkt. 3.1 samt 3.5.

Skillevæg

Klager kræver, at DBF dækker reparation af væg til væg-tæppet, hvis det bliver beskadiget i forbindelse med reparationen af skillevæggen.

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen konstateret, at skillevæggen er uden understøtning på ca. 2 meter fra ydervæggen og ind på skillevæggen i værelset.

DBF har ved afgørelse af 23. december 2025 tilbudt dækning til revnen opskæres og ekspanderes med beton.

Hvis der kommer følgeskader i form af, at gulvtæppet bliver beskadiget i forbindelse med udbedringen, dækker DBF skaderne.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at revnerne i værelset samt køkkenet ikke er dækket af forsikringen."

Klageren har i brev af 18/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til ejerskifteforsikringens police dækker ejerskifte ikke kun skader der udgør en risiko, men også nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Så længe det ikke er nævnt i tilstandsrapport og man ikke kan forvente det. Herunder er det jeg mener der gør sig gældende i forhold til udbedringen af undergulvet/revnen.

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 forbyggende foranstaltninger.

Dansk industri beskriver betonunderlag som følgende:

Stabile underlag

Betongulve

Gamle undergulve af beton og lign. skal være intakte, og overfladen må ikke have større revner. Hvis betongulvet er afrettet med betonslidlag, flydemørtel eller spartelmasse, må der ikke være vedhæftningsbrud mellem afretningslaget og betongulvet.

Betongulve

Gamle undergulve af beton og lign. skal være intakte, og overfladen må ikke have større revner. Hvis betongulvet er afrettet med betonslidlag, flydemørtel eller spartelmasse, må der ikke være vedhæftningsbrud mellem afretningslaget og betongulvet.

I henhold til følgende hjemmeside beskrives et betonundergulvs levetid som følgende: (<https://jcgulve.dk/gulve/betongulve>)

Forventede levetid på betongulv.

Et betonundergulv indendørs har en meget lang forventet levetid og kan ofte holde i 50-100 år eller mere, forudsat at det er korrekt konstrueret og installeret. Mange betonkonstruktioner kan endda designes til at have en levetid på over 100

Skader: I sjældne tilfælde af dårlig udførelse kan betonen begynde at nedbrydes efter ca. 25 år, men dette er ikke normen indendørs

Dårlige betongulve

Et dårligt undergulv kan give knirkende gulve og flere omkostninger på længere sigt. Større revner kan gøre betongulvet uegnet.

Ud fra den sagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapport, fremgår det ikke at der skulle være noget med betonundergulvet, der er heller ikke en bemærkning at der måske skulle være noget under gulvet som ikke kan bedømmes grundet manglende adgang.

Da dette mangler, må jeg antage at det ikke er normalt for en bygning af denne alder at have revner i betongulvet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 1/10 2025 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 22-09-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Ved spartling af rummet blev fodpanelerne pillet af, derefter kom nogle skade i gulvet til syn, hvilket resulterede i at væg til væg gulvtæppet blev løftet og skade/revnen kom til syne.

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

Gulvet i værelse mod terrassen til haven. For mere klarlagt se billederne.

Hvad er årsagen til skaden?

Vides ikke da jeg ikke er fagperson.

Beskrivelse af skaden

Revne i betongulvet. Sunket gulv mod væg."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/11 2025 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Efter der er pillet gulvtæppe af i det ene værelse, ses der en revne med forskydning i betongulvet.

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives sætning af betongulv. Der ses forskydning imellem betongulve og sokkel i værelse og køkken.

Årsagen til forskydningen er at betongulvet har sat sig, grundet underlaget under gulvisoleringen ikke har været komprimeret omhyggeligt nok, og over tid har betongulv sat sig,

Der ses ingen skade forbundet med sætningen, da der ingen revner ses i betongulvene eller i skillevæggene.

Gulvopbygningen er fra huset blev opført i 1981. Gulvopbygningen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Observationer og målinger

Betongulvene**Foto 1** Værelset med sætning på gulvet

Foto 2 Her ses forskydningen imellem sokkel (rød pil) og betongulv (gul pil)

Foto 3 Køkkengulvet med sætning foran terrassedøren

Foto 4 Her ses forskydningen imellem sokkel (rød pil) og betongulv (gul pil)

Målinger og udvendig

Foto 5 Målt i hjørne hvor sætningen er mindre

Foto 6 Målt hvor sætningen er størst der er 4 mm ude af vatter i forhold til foto 5, gulvet har også været ude af vatter da det blev støbt når der er en sætning på 2 cm i hjørnet. Rød pil viser sprække under skillevæg, skillevæggen er uden understøtning på ca. 2 meter fra ydervæggen og ind på skillevæggen

Foto 7 Der ses ingen revner i sokkel, bagmur eller facade, derved er det betongulvet der har sat sig"

Af selskabets afgørelse af 23/12 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din klage af den 19. november 2025. Jeg kan herefter oplyse dig om, at jeg har fundet grundlag for at ændre skadebehandlerens afgørelse delvist. Du kan læse begrundelsen nedenfor.

Jeg forstår din klage således, at du mener at revnen i betondækket er en skjult skade som ejerskifteforsikringen skal dække, da beton har en forventet levetid på 100 år.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikringsforsikring og dækker derfor skader af konstruktionsmæssig betydning for ejendommen. Der er flere parametre som spiller ind i vurderingen af, hvorvidt en skade udgør en konstruktionsmæssig betydning for ejendommen eller i øvrigt er med nærliggende risiko herfor. Bl.a. spiller konstruktionens alder samt opbygningen af konstruktionen en væsentlig betydning i denne vurdering.

Det er ikke ualmindeligt at der kan opstå revner/forskydninger i et betondæk i en ejendom fra 1981. Dette som følge af at ejendommen naturligt har sat sig. Der er dog tale om en gammel sætning som ikke yderligere vil udvikle sig. Revnerne/forskydningen i betondækket er således uden konstruktiv betydning og der intet i vejen for at betondækket ikke fortsat kan anvendes som undergulv for en tilsvarende gulvbelægning af tæpper, som ejendommen også er købt med.

Jeg bemærker dog at konsulenten ved besigtigelsen har registreret at skillevæggen indtil køkkenet svæver frit over en længde på ca. 2 meter. Skillevæggene består af 7,5 cm. gasbetonelementer og har ved ejendommens opførelse været monteret ovenpå betondækket og sømmet i toppen i loftforskallingen.

I forbindelse med at ejendommen naturligt har sat sig, er skillevæggen ikke fuldt med ned, hvilket har resulteret i at den over en længde på ca. 2 meter svæver frit fra betondækket.

Ved besigtigelsen ses der ingen skader på selve skillevæggen og det er derfor også vores vurdering, at skillevæggen for nu fortsat har den nødvendige stabilitet.

Det er dog min opfattelse, at det må betragtes som en nærliggende skaderisiko i ejerskifteforsikringens forstand, at skillevæggen svæver frit i en længde af ca. 2 meter.

Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde dækning til at revnen under skillevæggen opskæres og ekspanderes med beton.

I forhold til myrerne, da bekræfter konsulenten at han ved besigtigelsen kunne konstatere at der var tegn på at myrer vandrede ind i ejendommen via revnen i betondækket ved døren. Konsulenten oplyser dog også, at forholdet kan udbedres ved at revnen lukkes med fliseklæb/beton. En udbedring som i sig selv ikke vurderes at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. og derfor også i udgangspunktet undtaget forsikringens dækning.

Ankenævnet for Forsikring

8.

105163

Til brug for erstatningens opgørelse, bedes du indhente et tilbud på udbedring af hulrummet under skillevæggen samt lukning af revnerne hvor der er observeret indtrængen af myrer. Jeg anbefaler ikke, at arbejdet igangsættes før erstatningen, er opgjort. Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisikoen på 5.000 kr. Tilbuddet sendes til mig på mail: [...]

Har du spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig for en uddybning af afgørelsen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

" 3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1981 – den 25/4 2025. Den 1/10 2025 anmeldte klageren, at der var revne i betongulvet, at gulvet var sunket mod væg, og at skaden blev opdaget i forbindelse med spartling af rummene, hvorved fodpaneler blev pillet af og væg til væg-tæppet blev løftet. Den 9/10 2025 og 19/11 2025 afviste selskabet dækning med henvisning til, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade under ejeskifteforsikringen. Den 23/12 2025 anerkendte selskabet, at skillevæggen svævede frit i en længde på 2 meter. Selskabet tilbød at dække udgiften til, at revnen under skillevæggen opskæres og ekspanderes med beton. Selskabet fastholdt afslaget på dækning af revnerne i gulvene. Klageren ønsker at få udbedret revnen imellem køkken og værelse, og at få udbedret betongulvet, da det ikke længere er ret. Klageren ønsker også at få udbedret eventuelle skader på gulvtæppet som følge af reparation på skillevæg.

Selskabet har i forbindelse nævnets behandling af sagen meddelt, at "DBF har ved afgørelse af 23. december 2025 tilbudt dækning til revnen opskæres og ekspanderes med beton. Hvis der kommer følgeskader i form af, at gulvtæppet bliver beskadiget i forbindelse med udbedringen, dækker DBF skaderne".

Sagen for nævnet ses herefter at vedrøre udbedring af revner og betongulv i køkken og værelse, som vil blive behandlet i det nedenstående.

Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade der ikke er oplyst i tilstandsrapporten, og at det ikke er normalt for en bygning af denne alder, at have revner i betongulvet. Klageren har anført, at skaden ikke kan anses som at være flere forskellige skader, da synkningen af fundamentet er den underliggende årsag til skaderne, og da revnen fra værelset er gennemgående under væggen til køkkenet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved betongulvene under væg til væg-tæpperne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at gulvene på overtagelsestidspunktet var belagt med væg til væg-tæpper, og at gulvet under væg til væg-tæppet er egnet som underlag. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen er konstateret en forskydning imellem betongulvet og soklen i værelse og køkken, og at årsagen til forskydningen er, at betongulvet på et tidspunkt har sat sig. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader – i form af revner i selve betongulvene eller skillevæggene, og at der ikke er konstateret større skævheder ved gulvene, hvor der alene er målt en mindre sætning på 4 mm, hvor sætningen er størst. Selskabet har anført, at klageren først har anmeldt revnerne i de to rum efter fjernelse af væg til væg-tæpperne, og at det derfor må lægges til grund, at betongulvene i de to rum har fungeret efter sit formål på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/11 2025, at "Efter der er pillet gulvtæppe af i det ene værelse, ses der en revne med forskydning i betongulvet. Anmeldte forhold tilskrives

sætning af betongulv. Der ses forskydning imellem betongulve og sokkel i værelse og køkken. Årsagen til forskydningen er at betongulvet har sat sig, grundet underlaget under gulvisoleringen ikke har været komprimeret omhyggeligt nok, og over tid har betongulv sat sig. Der ses ingen skade forbundet med sætningen, da der ingen revner ses i betongulvene eller i skillevæggene. Gulvopbygningen er fra huset blev opført i 1981. Gulvopbygningen følger sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskade. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen... Målt hvor sætningen er størst der er 4 mm ude af vatter i forhold til foto 5, gulvet har også været ude af vatter da det blev støbt, når der er en sætning på 2 cm i hjørnet. Rød pil viser sprække under skillevæg, skillevæggen er uden understøtning på ca. 2 meter fra ydervæggen og ind på skillevæggen... Der ses ingen revner i sokkel, bagmur eller facade, derved er det betongulvet der har sat sig".

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

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved betongulvene i værelse og køkken, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder således, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionens opbygning, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og med betongulve, der skal anvendes som underlag for tæpper.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvene ved overtagelsen var belagt med heldækkende gulvtæpper, og at der ikke er konstateret ustabilitet eller skævheder af betydning for, at

Ankenævnet for Forsikring

11.

105163

gulvene kan fungere som underlag for tæppebelægning. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/11 2025, at årsagen til forskydningsrevnen er, at gulvet har sat sig, og at der ikke ses nogen skade forbundet med sætningen, da der hverken ses revner i betongulvene eller skillevæggene. Videre fremgår det, at der ikke ses revner i sokkel, bagmur eller facade, og at der ikke ses følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at revnerne først blev konstateret i forbindelse med, at klageren skulle spartle rummet, hvorved fodpaneler og gulvtæppe blev fjernet/løftet.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand