

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. januar 2026 blev i sag nr. 103131:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 24/2 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Baggrund:

På vegne af [klageren] indsendes hermed en klage over ETU Forsikrings afvisning af dækning i forbindelse med en skjult skade på badeværelsesgulvet. Skaden vedrører en svag gulvkonstruktion, som har medført, at fliserne løsner sig. Forsikringsselskabet afviser skaden med henvisning til, at løse fliser er nævnt i tilstandsrapporten, men har ikke taget højde for den bagvedliggende årsag – en forkert konstrueret gulvkonstruktion.

Sagens forløb:

Ved købet af ejendommen blev der udarbejdet en tilstandsrapport, hvor det blev bemærket, at nogle fliser var løse, samt at der var en utæt fuger. Der var ingen bemærkninger om gulvkonstruktionens styrke. Ved forsøg på at udbedre de løse fliser blev det opdaget, at hele gulvkonstruktionen er for svag til at bære fliserne. Skaden blev herefter anmeldt til ETU Forsikring, som afviste dækning

med den begrundelse, at løse fliser allerede var nævnt i tilstandsrapporten. Efter en klage blev der sendt en taksator fra ETU, som dog kun undersøgte fliserne og ikke den bagvedliggende gulvkonstruktion.

Der foreligger nu dokumentation, der viser, at skaden ikke blot vedrører løse fliser, men at hele gulvet er forkert konstrueret.

Begrundelse for dækning:

Mangelfuld taksatorundersøgelse: ETU's taksator har ikke undersøgt gulvkonstruktionen, men udelukkende vurderet de løse fliser.

Forsikringsselskabets vurdering af skaden er derfor ikke fyldestgørende.

Skjult skade: Da tilstandsrapporten ikke nævnte en svag gulvkonstruktion, havde kunden ikke mulighed for at kende til problemet ved købet. Skaden er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen. Dækning af den bagvedliggende årsag: ETU anerkender, at fliserne er løse, men afviser at dække den egentlige årsag – den svage gulvkonstruktion. Denne begrænsning af dækningen er ikke rimelig.

Dokumentation for skaden: Der foreligger nu teknisk dokumentation, som viser, at gulvet er forkert konstrueret. Hvis skaden ikke udbedres korrekt, vil fliserne løsne sig igen efter reparation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Påstand:

Det ønskes, at Ankenævnet tager stilling til, hvorvidt ETU Forsikrings afvisning er berettiget. Konkret ønskes det:

At ETU Forsikring forpligtes til at dække udbedringen af den svage gulvkonstruktion, da dette er den egentlige årsag til skaden.

At forsikringsselskabet foretager en ny og grundig vurdering af skadens omfang, herunder en undersøgelse af gulvkonstruktionen."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Nærværende redegørelse fremsættes på vegne af klager, ..., og vedrører ETU Forsikrings afslag på dækning af en skjult skade i gulvkonstruktionen i et badeværelse beliggende på 1. sal i den forsikrede ejendom.

Det gøres gældende, at det anmeldte forhold falder inden for dækningsomfanget af ejerskifteforsikringen, og at ETU's afvisning af skaden savner hjemmel i såvel forsikringsbetingelserne som gældende praksis.

Det gøres desuden gældende, at forsikringsselskabets behandling af sagen har været mangelfuld og ikke i overensstemmelse med god forsikringsetik.

Faktiske omstændigheder

Klager overtog ejendommen i god tro og med rimelig tillid til de oplysninger, der fremgik af tilstandsrapporten, samt de forudsætninger, der kunne drages heraf. Hverken tilstandsrapporten eller øvrig dokumentation gav anledning til at antage, at der skulle foreligge konstruktionsmæssige mangler ved badeværelsesgulvet på 1. sal.

Efter overtagelsen har klager imidlertid konstateret, at gulvfliserne løsner sig, og at gulvet ved almindelig brug føles fjedrende og ustabil. En efterfølgende teknisk undersøgelse har afdækket væsentlige konstruktionsmæssige svigt, som gør gulvet uegnet til flisebelægning – særligt i kombination med gulvvarme, som installationen er udført med.

Undersøgelsen har dokumenteret følgende forhold:

- Gulvbjælkerne er placeret med en centerafstand på ca. 50 cm, hvilket overstiger gængse byggetekniske anbefalinger, herunder SBI-anvisninger, hvor maksimalt 40 cm normalt tillades ved denne type konstruktion.
- Der er anvendt for tynde gulvplader (19 mm i stedet for de foreskrevne 22 mm), hvilket yderligere svækker gulvets stabilitet og bæreevne.

- Spartellaget, der er anvendt som underlag for fliserne, er af en blød og eftergivende karakter og egner sig ikke til formålet.
- Ved almindelig gangpåvirkning giver gulvet efter, hvilket bekræfter konstruktionens utilstrækkelige stivhed og manglende bæredygtighed.

Disse forhold udgør tilsammen en væsentlig byggeteknisk fejl, der ikke var synlig ved en almindelig besigtigelse og ikke blev nævnt i tilstandsrapporten. Klager havde således ingen realistisk mulighed for at konstatere eller få mistanke om forholdene ved købet.

Konstruktionen fremstår samlet set som fagligt uforsvarlig og er udført af sælger selv uden nødvendig byggeteknisk indsigt. Fejlene har konkret betydning for brugen og holdbarheden af badeværelsesgulvet og udgør dermed en skjult mangel i ejendommens bærende eller bærende relaterede dele, som er dækningsberettiget i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår og praksis.

Desuden skal det bemærkes, at selvom det umiddelbart kunne synes muligt at reparere de løse fliser ved at lægge dem om, vil en sådan reparation kun være en midlertidig løsning. På grund af de konstruktionsmæssige mangler i gulvet – herunder den utilstrækkelige afstivning og de forkerte materialer – vil fliserne fortsat løsne sig over tid. Det er derfor ikke realistisk at forvente, at en enkel reparation vil kunne løse problemet på længere sigt.

Der er en tilbagevendende risiko for, at gulvet vil revne og fliserne vil løsne sig igen, hvilket kan medføre farlige vandskader, når vand trænger ned i konstruktionen. Denne risiko for vandskader kan ikke afværges med en overfladisk reparation, men kræver en grundlæggende løsning af den underliggende konstruktionsfejl.

Retlige overvejelser

Efter fast praksis og i overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er der dækningsret under en ejerskifteforsikring, hvis følgende betingelser er opfyldt:

1. Skaden eller den byggetekniske fejl var til stede ved overtagelsen
2. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten
3. Køber (klager) burde ikke have været bekendt med forholdet på anden vis

Det gøres gældende, at alle tre betingelser er opfyldt i den foreliggende sag.

Forsikringsselskabet har afvist dækning under henvisning til, at tilstandsrapporten indeholder bemærkninger om løse fliser samt en utæt silikonefuge, og at forholdet dermed skulle være dækket af den risiko, som klager overtog i forbindelse med købet. Denne vurdering bestrides som værende både urimelig og uhjemlet i den foreliggende faktiske og tekniske kontekst.

Det gøres gældende, at de nævnte bemærkninger i tilstandsrapporten udelukkende, vedrører kosmetiske eller overfladiske forhold og ikke kan udstrækkes til at omfatte underliggende konstruktionsmæssige fejl, som først blev afdækket ved en nærmere teknisk undersøgelse efter overtagelsen.

Det anmeldte forhold relaterer sig ikke til flisernes overfladetilstand, men til en alvorlig svigt i selve

gulvkonstruktionen, herunder utilstrækkelig afstivning, forkert materialevalg og konstruktionsmæssige mangler, der samlet set gør gulvet uegnet til formålet. Dette forhold fremgår ikke af tilstandsrapporten og har ikke været synligt eller erkendeligt for klager på overtagelsestidspunktet. Der er tale om en skjult skade, som først er blevet synlig gennem normal brug og nærmere undersøgelse.

Da forholdet vedrører en væsentlig del af bygningens funktion og bæreevne og må antages at have været til stede ved overtagelsen, falder det ind under dækningsområdet for ejerskifteforsikringen. Det er derfor vores opfattelse, at forsikringsselskabets afvisning savner både faktisk og juridisk grundlag, og at klager har krav på dækning i medfør af forsikringsaftalen.

Praksis fra Ankenævnet for Forsikring

Til støtte for, at det anmeldte forhold er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, henvises til Ankenævnet for Forsikrings afgørelse nr. 89935.

I den pågældende sag tog nævnet stilling til en lignende problemstilling, hvor et badeværelsesgulv med flisebelægning viste sig at være opført på et underlag af spånplader, der ikke var tilstrækkeligt afstivet. Den utilstrækkelige konstruktion medførte, at fliserne løsrev sig som følge af underlagets bevægelser.

Ankenævnet udtalte blandt andet:

'Nævnet finder det godt gjort, at undergulvet af spånplader ikke har været tilstrækkeligt afstivet, hvorved spånpladernes bevægelser har resulteret i de konstaterede skader på flisebelægningen, og at dette udgør en nærliggende risiko for skade, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten.'

Denne afgørelse har klare paralleller til nærværende sag. I begge tilfælde er der tale om en skjult, konstruktionsbetinget svigt i gulvets opbygning, som har forårsaget løsrivning af flisebelægningen. Det afgørende er, at det konstaterede forhold relaterer sig til den bærende del af gulvkonstruktionen – og ikke til overfladiske eller kosmetiske forhold – samt at disse konstruktionsmangler ikke er nævnt i tilstandsrapporten og ikke kunne konstateres ved en visuel gennemgang forud for overtagelsen.

Afgørelse nr. 89935 underbygger således, at forholdet i den foreliggende sag er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Der er tale om en ikke-synlig fejl, som har været til stede ved overtagelsen, og som har forårsaget konkret skade. Det gøres derfor gældende, at klager har krav på dækning i overensstemmelse med både praksis og forsikringsaftalens formål og ordlyd.

Behandling af sagen hos ETU Forsikring

I forbindelse med ETU Forsikrings afslag på dækning, er det bemærkelsesværdigt, at selskabet i sin endelige afgørelse klart anfører, at gulvets konstruktion ikke blev undersøgt af taksator under hans besøg, da han kun var til stede for at vurdere skaden på fliserne. Dette forhold er centralt i den pågældende sag, da det er netop gulvets konstruktionsfejl, som udgør grundlaget for skaden og den nødvendige reparation.

Det skal ligeledes fremhæves, at forsikringsselskabets sagsbehandling ikke har levet op til de krav, der følger af god forsikringsskik og almindelige principper for objektiv og forsvarlig skadebehandling.

Klager har i sagen fremlagt omfattende dokumentation i form af fotos, videooptagelser samt teknisk redegørelse, der tydeligt viser, at skaderne skyldes en utilstrækkelig og fejlbehæftet gulvkonstruktion. På trods heraf har ETU Forsikring undladt at gennemføre en egentlig teknisk besigtigelse af forholdet og har i stedet truffet afgørelse alene på et utilstrækkeligt og fejlagtigt grundlag.

Det kan navnlig konstateres, at:

- Selskabet har ikke foranlediget besigtigelse af gulvkonstruktionen ved en bygningssagkyndig eller taksator, trods anmodning og dokumentationens karakter.
- De fremlagte billeder og videoer er fejltolket af selskabet, idet skaderne er betegnet som 'porøse fliser', uden at det bagvedliggende konstruktive problem er adresseret.
- Afgørelsen forholder sig ikke konkret eller sagligt til de indsendte beviser, men hviler i stedet på en summarisk vurdering uden faglig dybde.

Selskabets tilgang vidner om en manglende vilje eller evne til at foretage en objektiv og tilstrækkelig undersøgelse af skadens karakter og årsag. Dette udgør efter vores opfattelse en tilsidesættelse af selskabets undersøgelsespligt og ansvar for korrekt skadesbehandling.

Vi finder det derfor påkrævet, at sagen genvurderes på et fyldestgørende grundlag med behørig inddragelse af den fremlagte dokumentation og en saglig vurdering af den konstaterede konstruktionsfejl.

Konklusion

På baggrund af de fremførte faktiske og retlige omstændigheder er det vores klare opfattelse, at klageren har krav på dækning under ejerskifteforsikringen for den skjulte skade på badeværelset.

Den væsentlige konstruktionsfejl i gulvet, som er dokumenteret gennem en grundig teknisk undersøgelse, udgør en skjult mangel, der ikke var synlig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, og som klageren ikke kunne have forudset ved købet af ejendommen. Skaden er således omfattet af forsikringsaftalens dækningsområde i henhold til de gældende forsikringsvilkår og praksis på området.

ETU Forsikring har på trods af tilstrækkelig dokumentation og anmodning om en grundig teknisk undersøgelse undladt at foretage en objektiv og forsvarlig skadebehandling. Selskabet har ikke vurderet gulvets konstruktion på tilstrækkelig vis og har derfor truffet en afgørelse baseret på et fejlagtigt og utilstrækkeligt grundlag. Denne manglende undersøgelse samt fejltolkning af de fremlagte beviser udgør en væsentlig tilsidesættelse af forsikringsselskabets undersøgelsespligt og det ansvar, der påhviler selskabet i henhold til god forsikringsskik.

Vi anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at træffe afgørelse om, at klageren bør tildeles dækning for den anmeldte skade, og at ETU Forsikrings afslag på dækning ophæves."

Selskabet har den 26/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet for Forsikring

6.

103131

"Gængse byggetekniske anbefalinger, herunder SBI-anvisninger

Den tegnede ejerskifteforsikring er alene med basis dækning, hvorfor forsikringen ikke dækker 'ulovlige bygningsindretninger', som udgør forhold opført i strid med bygningsloven på opførelsestidspunktet.

Afgørende er om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Byggeteknisk fejl

Klager har ikke påvist, at årsagen til opståede skade skyldes en byggeteknisk fejl i forbindelse med den af sælger foretaget renoveringen i 2020 foretaget af håndværkere ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Der er i 2020 lavet to nye badeværelser, nyt køkken, nyt bryggers, nye gulve i hele huset. Der er brugt håndværkere til VVS/kloak, el, tømmer til køkken/bad/bry

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at der er konstruktionsmæssige mangler, der kan henføres til renoveringen i 2020, herunder at konstruktionen er udført af sælger selv (selvbyg).

En følge af tilstandsrapportens anmærkninger

Klager har ikke påvist, at opståede skade ikke er en følge af tilstandsrapportens anmærkninger om manglende vedhæftning til underlaget.

BEOBELSE / GARAGE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
6		Fuge mellem gulv og væg i brusenichen er med slib.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-

I kendelse 89935 fra Ankenævnet indeholdt tilstandsrapporten alene en anmærkning om 'lidt fugeslib' og ikke som i nærværende sags tilstandsrapport også anmærkning om **manglende vedhæftning**. Sagerne adskiller sig således væsentligt fra hinanden, hvorfor kendelse 89935 ikke understøtter at anmeldte forhold i nærværende udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det bestrides, at gulvet giver efter ved almindelig gangpåvirkning. Dels henvises der til det anførte i taksatorrapport (bilag C) og dels til en sådan anmærkning ikke er i tilstandsrapporten – den byg-

ningssagkyndige ville uden tvivl have gjort en anmærkning, hvis man i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten oplevede at gulvet gav efter ved almindelig gangpåvirkning.

En nærmere undersøgelse af årsagen til **manglende vedhæftning** ville have afdækket en eventuel konstruktionsmæssig fejl i gulvkonstruktionen. Det fastholdes derfor, at klager inden købet af ejendommen var advaret om **kritisk skade** ved badeværelsesgulv som allerede har eller vil medføre funktionssvig på kort sigt.

Behandling af sagen

Det af klagers repræsentant anførte giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyldes gentages, at klager efter forsikringsaftalelovens § 22 har bevisbyrden for, at der foreligger en forsikringsbegivenhed.

Selskabet har **ikke** en undersøgelsespligt af anmeldte forhold, før klager har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vurdering

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Såfremt klager eller dennes repræsentant måtte fremkomme med dokumentation, der understøtter udsagnet om, at årsagen til opståede skade skyldes en byggeteknisk fejl i forbindelse med den af sælger foretaget renoveringen i 2020, vil ejerskifteforsikringen naturligvis se på sagen igen."

Klagerens repræsentant har i brev af 6/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal på det kraftigste anføre, at den af os tidligere fremlagte dokumentation klart og entydigt viser, at gulvkonstruktionen lider af betydelige konstruktionsmæssige mangler. Disse mangler kan entydigt henføres til den renovering, som sælger har udført eller fået udført.

Det faktum, at sælger ved renoveringen fjernede det oprindelige vinylgulv og etablerede gulvvarme og fliser direkte oven på den eksisterende finerplade, udgør en grov byggeteknisk fejl. En sådan finerplade er hverken dimensioneret eller egnet til at bære en kombination af gulvvarme og fliser på samme måde som afstanden mellem og dimensionen af gulvstrøerne ikke lever op til retningslinjerne for det anvendte gulvvarmesystem. Dette har uundgåeligt resulteret i en konstruktion, der fremstår ustabil og fjedrende, hvilket medfører løse fliser.

Det centrale punkt, som ETU Forsikring overser, er således ikke blot løse fliser som en overfladisk skade, men selve den bærende gulvkonstruktion, som grundlæggende ikke har været egnet til formålet. Flisernes manglende vedhæftning er direkte forårsaget af den ustabile underliggende konstruktion, hvilket dokumenterer, at skaden er en skjult konstruktionsmæssig mangel snarere end et resultat af almindeligt slid eller kosmetiske fejl.

Med hensyn til ETU Forsikrings henvisning til, at anmærkningen i tilstandsrapporten omkring manglende vedhæftning burde have givet anledning til yderligere undersøgelser, vil vi understrege, at det ikke kan forventes, at en almindelig køber ved visuel besigtigelse kan erkende, at løse fliser implicerer en omfattende skjult konstruktionsfejl. Normalt vil løse fliser kunne afhjælpes ved

simpel genmontering, hvorfor køber ikke kunne have nogen realistisk anledning til at mistænke eller afdække en bagvedliggende konstruktionsmæssig fejl.

Vi mener derfor at have ført tilstrækkeligt bevis for, at der foreligger en skjult konstruktionsfejl. Hvis ETU Forsikring fortsat mener, at den fremlagte dokumentation er utilstrækkelig, anbefaler vi, at der iværksættes en uvildig byggeteknisk vurdering for at få afklaret sagen endeligt og objektivt. Vi vil samtidig påpege, at ETUs taksator under sit besøg og i sin rapport ikke har forholdt sig til gulvkonstruktionen ud over at erkende, at den tilsyneladende er opbygget, som vi har beskrevet i vores anmeldelse—selvom gulvets bæreevne netop er sagens kerne.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at følgende betingelser for dækning under ejerskifteforsikringen utvivlsomt er opfyldt:

- Den skjulte konstruktionsfejl eksisterede ved købstidspunktet.
- Denne fejl er ikke omtalt eller beskrevet som en konstruktionsfejl i tilstandsrapporten.
- Køber havde ikke en realistisk mulighed for at erkende eller opdage fejlen ved en almindelig visuel besigtigelse før ejendomsoverdragelsen.

..."

Selskabet har i brev af 26/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeteknisk fejl

Klagers repræsentant skriver:

Det faktum, at sælger ved renoveringen fjernede det oprindelige vinylgulv og etablerede gulvvarme og fliser direkte oven på den eksisterende finerplade, udgør en grov byggeteknisk fejl. En sådan finerplade er hverken dimensioneret eller egnet til at bære en kombination af gulvvarme og fliser på samme måde som afstanden mellem og dimensionen af gulvstrøerne ikke lever op til retningslinjerne for det anvendte gulvvarmesystem. Dette har uundgåeligt resulteret i en konstruktion, der fremstår ustabil og fjedrende, hvilket medfører løse fliser.

Det er ikke tale om **faktum** eftersom klager fortsat ikke har fremlagt dokumentation herfor. Derfor er det tale om klagers antagelse – en antagelse som selskabet bestrider.

Hvis klager fremlægger dokumentation for konstruktionens opbygning, er det muligt at forholde sig til hvorvidt der foreligger en byggeteknisk fejl.

Jeg har noteret, at klagers repræsentant anfører, at der tidligere er fremlagt dokumentation for, at

gulvkonstruktionen lider af betydeligelige konstruktionsmæssige mangler – dog uden at præcisere hvilken dokumentation der hermed menes. Klager **opfordres** til at præcisere hvilket bilag, der skulle udgøre denne dokumentation.

En følge af tilstandsrapportens anmærkninger

En anmærkning i tilstandsrapporten er en advarsel til køber om forhold, som allerede udgør en skade eller vil udvikle sig til en skade.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Den bygningssagkyndige udfærdiger tilstandsrapport uden at fore-

tage destruktive indgreb, hvorfor der ikke kan være anmærkning omkring konstruktionens opbygning.

Som køber har klager en undersøgelsespligt, og med en anmærkning om **kritisk skade** ved badeværelsesgulv burde klager have foretaget en nærmere undersøgelse end blot en visuel besigtigelse, idet forholdet allerede har medført skade jfr. tilstandsrapporten.

...

Af samme grund gentages, at klager ikke har påvist, at opståede skade ikke er en følge af tilstandsrapportens anmærkninger om manglende vedhæftning til underlaget.

Garanti

Selskabet gentager, at klager fortsat ikke har påvist, at forholdet ikke kan være dækket i henhold til garanti.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke, hvis klager kan kræve forholdet dækket af en garant eller hvis klager har undladt at kræve forholdet dækket i henhold til en garanti jfr. punkt 4.4 i betingelserne

...

Trods selskabets opfordring har hverken klager eller klagers repræsentant fundet anledning til at indhente/undersøge, hvorvidt arbejdet er udført af håndværkere eller om arbejdet er udført af sælger selv (selvbyg).

Klager kan have bragt sig i den situation, at forholdet ikke længere vil være dækket af håndværkers garanti, fordi klager ikke rettidigt har krævet forholdet dækket af en sådan garanti."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabets anbringende om, at der ikke er fremlagt dokumentation for en byggeteknisk fejl, bestrides som ubegrundet. I den fremsendte redegørelse af 25. april 2025 er der udtrykkeligt og detaljeret redegjort for en række byggetekniske forhold, som samlet dokumenterer tilstedeværelsen af en alvorlig og skjult konstruktionsmangel:

- En centerafstand mellem gulvbjælkerne på ca. 50 cm, hvilket overstiger gældende byggetekniske normer, hvor maksimal afstand typisk udgør 40 cm.
- Anvendelse af underdimensionerede gulvplader (19 mm fremfor anbefalede 22 mm), hvilket svækker konstruktionens bæreevne.
- Et eftergivende og uegnet spartellag som underlag for flisebelægningen.
- En konstruktion, der ved almindelig belastning fremstår ustabil og fjedrende.

Disse forhold er dokumenteret gennem teknisk vurdering samt billed- og videomateriale, og udgør efter vores opfattelse tilstrækkelig og kvalificeret dokumentation for, at der foreligger en væsentlig og ikke-synlig konstruktionsfejl. Der henvises i den forbindelse specifikt til det tidligere fremsendte materiale og bilag.

Hertil kommer, at klager allerede den 15. november 2024 over for ETU udtrykkeligt oplyste, at der var tale om selvbyg, og at det alene var VVS-arbejdet – herunder tilslutningen af gulvvarmen – der

var udført af autoriseret håndværker. ETU bekræftede modtagelsen af denne oplysning, og det må derfor lægges til grund, at selskabet var bekendt med forholdet. Såfremt selskabet mente, at der var behov for yderligere dokumentation, burde dette være meddelt i forlængelse af henvendelsen og ikke først nu – flere måneder senere.

Endvidere blev der allerede den 13. oktober 2024 – i forbindelse med klagen over afgørelsen – fremsendt teknisk dokumentation og tegninger for gulvets opbygning, hvilket ligeledes er bekræftet i taksatorrapporten, hvor det anføres, at konstruktionen synes at være i overensstemmelse med det oplyste.

Tilstandsrapportens begrænsede rækkevidde

Selskabet har i sit høringssvar henvist til en anmærkning i tilstandsrapporten om manglende vedhæftning af fliser som grundlag for, at klager burde have foretaget en nærmere undersøgelse forud for købet. Dette synspunkt kan ikke tiltrædes.

- En bemærkning om løs flisebelægning i tilstandsrapporten kan ikke i sig selv danne grundlag for en forventning om, at der foreligger en skjult og alvorlig konstruktionsfejl i gulvets opbygning.
- Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger om gulvkonstruktionens opbygning eller tekniske bæreevne, hvilket heller ikke kan forventes, idet bygningssagkyndige ikke foretager destruktive indgreb – et forhold som selskabet selv anerkender.
- Det er urealistisk og urimeligt at pålægge en køber en undersøgelsespligt, der forudsætter teknisk viden og en mistanke om alvorlige bagvedliggende forhold alene på baggrund af en anmærkning om løse fliser – som typisk opfattes som et overfladisk eller kosmetisk forhold.

Det gøres gældende, at der i den foreliggende sag ikke var holdepunkter for, at klager burde have foranlediget destruktiv undersøgelse af gulvet. Dette understøttes tillige af Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 89935, hvor nævnet anerkendte, at en utilstrækkeligt afstivet gulvkonstruktion, som medførte løse fliser, udgjorde en skjult skade dækket af ejerskifteforsikringen – netop fordi forholdet ikke fremgik af tilstandsrapporten og ikke kunne erkendes ved almindelig besigtigelse. Selskabet kunne til enhver tid have anmodet om, eller givet accept til, yderligere åbning, hvis der var behov for supplerende dokumentation. Dette er ikke sket.

Forholdet til garantier

Selskabets anbringender om, at skaden eventuelt kunne være omfattet af en garantiordning, kan ikke lægges til grund, idet dette beror på udokumenterede og hypotetiske forhold. Vi skal i den forbindelse fremhæve følgende:

- Der foreligger ingen oplysninger om, at det udførte arbejde er foretaget af autoriserede håndværkere, hvilket også anerkendes af ETU selv.
- Sælger har ikke oplyst om nogen garantiordning, og der er ikke fremlagt dokumentation, som underbygger, at en sådan garanti skulle være gældende.
- Klager har ingen pligt til at undersøge eller forfølge eventuelle garantier, som ikke er nævnt ved købet eller på anden vis gjort gældende i handlens dokumenter.

Det bestrides således, at der skulle foreligge en relevant og tilgængelig garanti, som kan begrunde en afvisning af dækning efter forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4. Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det påhviler selskabet at godtgøre, at der konkret foreligger en dækningsberettiget garanti – og ikke klager at sandsynliggøre det modsatte.

Da der ikke er fremlagt nogen form for dokumentation for en faktisk eller potentiel garantiordning, er selskabets synspunkt uden hjemmel og bør tilsidesættes."

Selskabet har i brev af 18/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Byggeteknisk fejl

Klagers repræsentant har fortsat ikke fremlagt dokumentation for byggeteknisk fejl eller for den sags skyld dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

De af klagers repræsentant anførte byggetekniske oplysninger eller hans redegørelse af 25. april 2025 er ikke tilstrækkelige til, at klagers bevisbyrde for en forsikringsbegivenhed er løftet.

Garanti

At klager udtrykkeligt har oplyst om, at ejendommens sælger har udført selvbyg, er heller ikke tilstrækkeligt til, at arbejdet kan anses for værende selvbyg. Ifølge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten er der anvendt tømrer.

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Der er i 2020 lavet to nye badeværelser, nyt køkken, nyt bryggers, nye gulve i hele huset. Der er brugt håndværkere til VVS/kloak, el, tømrer til køkken/bad/bry

På baggrund af punkt 4.4 i betingelserne mener selskabet at klager har en pligt til at undersøge og forfølge eventuelle garantier, og anvendelse af dækningsundtagelsen forudsætter ikke at disse garantier er en del af handlens dokumenter, som anført af klagers repræsentant.

Kendelse 89935

Selskabet er ikke enige i klagers repræsentants fortolkning af kendelse 89935, idet der i kendelsen foretages destruktive indgreb jfr. nedenstående udklip:

...

Samtidig bemærkes, at der er forskel i tilstandsrapportens anmærkninger, idet klager via tilstandsrapporten er bekendt med gulvfliser i bl.a. brusenichen er med manglende vedhæftning."

Parterne har videre kommenteret sagen i breve til nævnet af 22/7 2025, 2/9 2025, 17/9 2025, 6/10 2025, 27/10 2025 og 3/11 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 21/9 2023:

"Ejendomsstatus:

Ejerbolig

Byggeår

1987

...

SKADER INDE I BEBOELSE / GARAGE				
BEBOELSE / GARAGE - 1. sal - Generelt for 1. sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gulvbelægningen fjedrer og knirker nogle steder ved belastning.	-	Årsagen skønnes at være ujævnt underlag.

BEBOELSE / GARAGE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
6		Fuge mellem gulv og væg i brusenichen er med slip.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-

...

Sælgeroplysninger

...

Udførte byggearbejder på ejendommen

...

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Der er i 2020 lavet to nye badeværelser, nyt køkken, nyt bryggers, nye gulve i hele huset. Der er brugt håndværkere til VVS/kloak, el, tømrer til køkken/bad/bry
---	--

"

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 24/8 2024:

"Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Vi har en stærkt begrundet mistanke om mulig konstruktionsfejl på det flisegulv, der er lagt på badeværelset på 1. sal i vores hus. Bekymringen er, at det kan udvikle sig til skader på bygningsdele som følge af utæt flisegulv og evt. underliggende vådrumsmembran Vi kan ikke komme til at klarlægge omfanget uden at fjerne fliserne, hvorfor vi ønsker dialog med jer omkring fremgangsmåde herfra, så ledes at vi sikrer at der ikke udvikler sig skader på denne baggrund Badeværelset er relativt nyt, etableret af sælger efter hun købte huset i 2020. vi har konstateret følgende: fliser med dårlig vedhæftning til underlig, herunder en filse som 'svupper' flisen der svupper, ligger dels i brusenichen og dels uden for denne (gulvet er tilsyneladende lavet uden korrekt fald og brusenichen er kun afgrænset fra resten af rummet med en glasvæg - fliserne er gennemgående flisen der svupper ligger op til og under niveau på afløbet, hvilket betyder der er en større vand påvirkning der ses ikke vandudtrækning i loft i stueetage skruen der holder dørstopperen (og som er placeret ved samme flise, er rusten, på trods af, at den ikke er placeret så den burde komme i kontakt med vand. Den begrundede mistanke opstår, da vi vil male og derfor afmonterer en dørstopper på ba-

deværelset, og konstatere rust. derefter går vi igang med at checke op på øvrige fliser, vedhæftning osv som ovenfor beskrevet. fredag den 16/8 kontaktede vi jer telefonisk og blev bedt om at lave en anmeldelse for at fastslå sagens videre gang. se endvidere vedlagte billeder: Billede 1: placering af løse flise, i og udenfor bruseniche samt dørstopper Billede 2: Placering af flise set fra brusenichen Billede 3: rusten skrue Billede 4: flise underniveau med afløb Vedlagt også tilstandsrapport, hvor der er anmærkning inde i brusenichen men ikke uden for."

Det fremgår af mail fra selskabets taksator til klageren af 9/12 2024:

"Jeg var forbi på ejendommen den 28. november 2024, hvor jeg sammen med ... så på flisegulvet i badeværelset på 1. salen. Formålet med mit besøg var at revurdere den tidligere afgørelse i sagen på baggrund af jeres indsendte klage. Efterfølgende mit besøg har sagen været drøftet med skadeafdelingen. I det følgende en nærmere begrundelse for den revurderede afgørelse i sagen.

Følgende kunne ses og bemærkes ved mit besøg ude på ejendommen:

- I selve brusenichen kunne stedvist ses fugeslip (elastisk fuge) mellem gulv/vægfliser, samt var et par af gulvfliserne op mod væggen hultlydende, men de var ikke direkte løse og ej heller var flisefuger revnede eller krakelerede
- På resten af badeværelsesgulvet (med undtagelse af tre gulvfliser ude i området ved døren) var flere gulvfliser hultlydende, men ikke direkte løse og ej heller var flisefuger revnede eller krakelerede
- Ude ved døren var tre gulvfliser løse (to hele fliser og en 'halv' flise). Om disse er gået løs i forbindelse med den undersøgelse som er udført ude ved døren kunne ikke vurderes ved mit besøg, jeg bemærker dog af jeres indsendte foto i klagen, at de to hele fliser ikke ser løse ud I badeværelset er der alene et afløb i brusenichen, det er helt normalt når brusenichen ikke er opført med en opkant
- Ude under den halve flise lige op mod dørtrinnet var der inden mit besøg åbnet op. Det sted kunne gulvopbygningen umiddelbart ses at være opbygget, som I tidligere har oplyst om i jeres mail/klage dateret tilbage den 13. oktober 2024 – dog er den aktuelle tykkelse på krydsfinerpladen og afstanden mellem gulvbjelkerne i etageadskillelsen ikke undersøgt eller afklaret i sagen
- Ved gang på badeværelsesgulvet (jeg vejer ca. 115 kg) oplevede jeg ikke umiddelbart at det var eftergivende/fjedrende i en grad, der vil medføre en skade på gulvfliserne. Midt i badeværelset hvor belastning/nedbøjning på et sådant gulv vil være størst, ses der ikke løse fliser og ej heller revnede flisefuger, det anses for kunne værende en indikation af at etageadskillelsen må være stærk nok
- Ude ved døren er tidligere indsendt en video i sagen hvor der i spartel/pudslaget kan skrubes med en mejsel. Her vil jeg bemærke at et sådant spartellag aldrig vil kunne have en hårdhed som et traditionelt støbt pudslag eller betonlag. Om spartellaget i denne konkrete sag er meget blødere end andre tilsvarende støbte lag i andre ejendomme kan jeg ikke udtale mig om. Jeg må blot henholde mig til at gulvfliserne på badeværelset sidder fast, det er kun ude ved døren, der lokalt er tre direkte løse gulvfliser.

Ejerskiftforsikringen er alene tegnet med en standarddækning og trådte i kraft tilbage den 29. december 2023.

...

Kort sagt står I selv med udgiften til en samlet udbedring af flisearealet på gulvet i badeværelset, dette på baggrund af punkt 5 og 6 i tilstandsrapporten. Tillige står I selv med de udgifter som uundgåeligt vil være nødvendige følgeudgifter til en udskiftning af flisearealet på badeværelsesgulvet. Skulle det desuden vise sig at der i etageadskillelsen allerede er sket en nedtrængning af vand, vil udgiften for udbedring også være jeres egen.

For nuværende ser vi ikke dokumenteret en endelig årsag til forholdene omkring jeres gulvfliser i badeværelset. Der kunne vel være tale om at forholdene alene skyldes selve fliseklæben (en del af selve flisearbejdet)? Vi ser det ikke bevist at forholdene skyldes etagedækkets opbygning, herunder manglende styrke.

Fliserne i badeværelset er generelt ikke løse eller med revner/krakeleringer i flisefugerne, det er alene de tre fliser ude ved døren der er løse og kan være blevet løse ved den undersøgelse I selv har fået foretaget ude ved døren.

Vores råd vil være at I får udbedret punkt 5 og 6 i tilstandsrapporten, da der er tale om alvorlige skader. Skulle der i forbindelse med udbedringen fremkomme underliggende forhold I ønsker vores stillingtagen til, er I velkomne til at vende tilbage til os for en vurdering."

Det fremgår af udateret notat fra murer indhentet af klageren:

"Familien har købt ... med overtagelse d 29 dec. 2023.

I tilstandsrapporten er der beskrevet, at der er fliser med dårlig vedhæftning på badeværelset.

Badeværelset er nyrenoveret af sælger, som har udskiftet det oprindelige vinylgulv, med et nyt gulv med klinker og gulvarme.

I/bm. malerarbejde i badeværelset konstateres det, at den skrue som holder dørstopper var rusten, hvorfor familien igangsætter en undersøgelse af om gulvet er korrekt udført.

I den forbindelse kontaktes undertegnede, som ved hultagning uden for vådområde konstaterer flg:

Gulvet er opbygget på en krydsfinerplade på ekst. bjælkelag.

Uponor minitec plade med gulvarme.

Porøs og 'blød' spartelmasse ca. 25 mm.

Vådrumsmembran, med kantbånd.

Fliseklæb, fliser, cementfuge og gummifuge.

Tykkelsen på krydsfinerpladen er ukendt, ligesom afstanden på bjælkelaget, det kan kun konstateres, at gulvet virker ustabil og underdimensioneret, idet det vibrerer ved 'tramp' i gulvet.

Den nu v. status på badeværelset er uholdbar, idet der ved vedvarende daglig brug af en børnefamilie, vil være risiko for fugtskader, samt skimmelsvamp, som følge."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

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

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af det anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1987 – den 29/12 2023. Klageren anmeldte den 24/8 2024, at der var mistanke om mulig konstruktionsfejl af gulvet i badeværelse på 1. sal. Klageren oplyste, at han havde konstateret dårlig vedhæftning af fliserne, herunder en flise som "svupper" i brusenichen. Den tidligere ejer af ejendommen renoverede badeværelset i 2020.

Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af gulvkonstruktionen i badeværelset. Klageren har anført, at der er tale om en skjult skade, som ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at gulvkonstruktionen er for svag til at bære fliserne, og at selskabets tak-

sator ikke har undersøgt den bagvedliggende gulvkonstruktion. Klageren har anført, at den tidligere ejer fjernede det oprindelig vinylgulv på badeværelset, og etablerede gulvvarme og fliser direkte oven på den eksisterende gulvkonstruktion, hvilket konstruktionen ikke kan bære. Klageren har anført, at gulvfliserne løsner sig, og at gulvet ved almindeligt brug føles fjedrende og ustabil. En teknisk undersøgelse har afdækket væsentlige konstruktionsmæssige svigt. Klageren har anført, at den tekniske undersøgelse har påvist, at gulvbjælkerne er placeret med en centerafstand på ca. 50 cm, hvilket overstiger gængse byggetekniske anbefalinger, hvor maksimalt 40 cm normalt tillades ved denne type konstruktion, at der er anvendt for tynde gulvplader, og at spartellaget, der er anvendt som underlag for fliserne, er af en blød og eftergivende karakter og egner sig ikke til formålet. Klageren har anført, at konstruktionen er udført af den tidligere ejer af ejendommen, som ikke har den nødvendige byggetekniske indsigt. Klageren har anført, at en omlægning af de løse fliser kun vil være en midlertidig løsning, som ikke vil løse problemet. Klageren har henvist til nævnets sag 89935. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling ikke har levet op til de krav, der følger af god forsikringsskik og principper for objektiv og forsvarlig skadebehandling.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at årsagen til opståede skade skyldes en byggeteknisk fejl i forbindelse med den tidligere ejers renovering af ejendommen i 2020, og at der ikke er dokumentation for, at der er konstruktionsmæssige mangler, der kan henføres til renoveringen i 2020, herunder at konstruktionen er udført af sælger selv. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at opståede skade ikke er en følge af tilstandsrapportens anmærkninger om manglende vedhæftning til underlaget. Selskabet har anført, at nærværende sag og nævnets tidligere sag 89935 adskiller sig væsentligt fra hinanden. Selskabet har anført, at forholdet vedrørende manglende vedhæftning af fliserne er anmærket som en kritisk skade. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at forholdet ikke kan være dækket i henhold til en garanti.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 21/9 2023 under beboelse/garage 1. sal – generelt for 1. sal, punkt nr. 4, at "gulvbelægningen fjedrer og knirker nogle steder ved belastning ... Årsagen

skønnes at være ujævnt underlag". Forholdet er anmærket med gråt hus. Det fremgår af punkt nr. 5 under "1.sal – badeværelse", at "der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag, blandt andet i brusenichen". Det fremgår af punkt nr. 6, at "fuge mellem gulv og væg i brusenichen er med slip". Begge forhold er anmærket med rødt hus.

Det fremgår af mail fra selskabets taksator til klageren af 9/12 2024: "I selve brusenichen kunne stedvist ses fugeslip (elastisk fuge) mellem gulv/vægfliser, samt var et par af gulvfliserne op mod væggen hultlydende, men de var ikke direkte løse og ej heller var flisefuger revnede eller krakelerede. På resten af badeværelsesgulvet (med undtagelse af tre gulvfliser ude i området ved døren) var flere gulvfliser hultlydende, men ikke direkte løse og ej heller var flisefuger revnede eller krakelerede. Ude ved døren var tre gulvfliser løse (to hele fliser og en 'halv' flise). Om disse er gået løs i forbindelse med den undersøgelse som er udført ude ved døren kunne ikke vurderes ved mit besøg, jeg bemærker dog af jeres indsendte foto i klagen, at de to hele fliser ikke ser løse ud I badeværelset er der alene et afløb i brusenichen, det er helt normalt når brusenichen ikke er opført med en opkant. Ude under den halve flise lige op mod dørtrinnet var der inden mit besøg åbnet op. Det sted kunne gulvopbygningen umiddelbart ses at være opbygget, som I tidligere har oplyst om i jeres mail/klage dateret tilbage den 13. oktober 2024 – dog er den aktuelle tykkelse på krydsfinerpladen og afstanden mellem gulvbjælkerne i etageadskillelsen ikke undersøgt eller afklaret i sagen. Ved gang på badeværelsesgulvet (jeg vejer ca. 115 kg) oplevede jeg ikke umiddelbart at det var eftergivende/fjedrende i en grad, der vil medføre en skade på gulvfliserne. Midt i badeværelset hvor belastning/nedbøjning på et sådant gulv vil være størst, ses der ikke løse fliser og ej heller revnede flisefuger, det anses for kunne være en indikation af at etageadskillelsen må være stærk nok. Ude ved døren er tidligere indsendt en video i sagen hvor der i spartel/pudslaget kan skræbes med en mejsel. Her vil jeg bemærke at et sådant spartellag aldrig vil kunne have en hårdhed som et traditionelt støbt pudslag eller betonlag. Om spartellaget i denne konkrete sag er meget blødere end andre tilsvarende støbte lag i andre ejendomme kan jeg ikke udtale mig om".

Det fremgår af udateret notat fra murer indhentet af klageren: "Badeværelset er nyrenoveret af sælger, som har udskiftet det oprindelige vinylgulv, med et nyt gulv med klinker og gulvarme. ... Gulvet er opbygget på en krydsfinerplade på ekst. bjælkelag. Uponor minitec plade med gulvarme. Porøs og 'blød' spartelmasse ca. 25 mm. Vådrumsmembran, med kantbånd. Fliseklæb, fliser, cementfuge og gummifuge. Tykkelsen på krydsfinerpladen er ukendt, ligesom afstanden på bjælkelaget, det kan kun konstateres, at gulvet virker ustabil og underdimensioneret, idet det vibrerer ved 'tramp' i gulvet. Den nu v. status på badeværelset er uholdbar, idet der ved vedvarende daglig brug af en børnefamilie, vil være risiko for fugtskader, samt skimmelsvamp, som følge".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' 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 4., at forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes 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 på det foreliggende usikre grundlag ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. sal, herunder om undergulvet ikke har den fornødne stivhed til at bære et flisegulv, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at hverken udtalelsen fra klagerens murer eller det fremlagte tegningsmateriale fra husets opførelse udgør tilstrækkeligt bevis for, at der er dækningsberettigende forhold i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5 og 6, at "der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag, blandt andet i brusenichen", og at "fuge mellem gulv og væg i brusenichen er med slip". Begge forhold har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, som allerede har medført eller vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og svigtet kan medføre eller allerede have medført skade på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator efter besigtigelse af gulvet i mail til klageren af 9/12 2024 bl.a. har anført, "Ude under den halve flise lige op mod dørtrinnet var der inden mit besøg åbnet op. Det sted kunne gulvopbygningen umiddelbart ses at være opbygget, som I tidligere har oplyst om i jeres mail/klage dateret tilbage den 13. oktober 2024 – dog er den aktuelle tykkelse på krydsfinerpladen og afstanden mellem gulvbjælkerne i etageadskillelsen ikke undersøgt eller afklaret i sagen. Ved gang på badeværelsesgulvet (jeg vejer ca. 115 kg) oplevede jeg ikke umiddelbart at det var eftergivende/fjedrende i en grad, der vil medføre en skade på gulvfliserne. Midt i badeværelset hvor belastning/nedbøjning på et sådant gulv vil være størst, ses der ikke løse fliser og ej heller revnede flisefuger, det anses for kunne være en indikation af at etageadskillelsen må være stærk nok."

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

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103131

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck