

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103449:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har byggeskadeforsikring. I klageskema af 22/4 2025 har klageren bl.a. anført:

"Den 26/4 2022 konstaterer vi en pludselig opstået skade på flere klinker i vores køkken/alrum. I løbet af de følgende dage og uger opdager vi, at skaden vandrer til husets andre rum. De fleste klinker i huset ender med at være skrukke eller løse. Enkelte vipper endda helt op. Se vedhæftet foto af hævede klinker i fliser.jpg.

Vi kontakter entreprenøren, [entreprenør], d. 27/4 2022 og opretter en skadesanmeldelse hos TopDanmark Husforsikring – de mener skaden hører under byggeskadeforsikringen, som de efterfølgende orienterer.

Efter en længere periode med tovtækkeri med [entreprenør], opretter vi 15/11 2022 en skadesanmeldelse hos byggeforsikringen. Taksator kommer forbi, erklærer mundtligt, at forholdet klart er en byggeskade som entreprenøren har ansvar for at udbedre. Hvis ikke entreprenøren vil dække, vil det høre under byggeskadeforsikringen. Se vedlagte e-mail i taksator-mail.pdf.

Efter endnu en periode med tavshed fra [entreprenør] hyrer vi en sagfører for at lægge pres på entreprenøren. Efter endnu et længere forløb ønsker [entreprenør] at gøre brug af deres ret til at udbedre skaden ved at lade [firma] injicere lim under klinkerne, hvilket udføres i december 2023.

I februar 2024 hyrer vi en byggesagkyndig til at gennemgå resultatet af injektionen. Det konstateres her, at injektionen og dermed udbedringen af skaden er gennemgribende mangelfuld med mange delvist løse klinker i alle rum. Desuden bemærker han, at vådrumssikringen er mangelfuld i begge badeværelser, hvilket vores advokat også anmelder til TopDanmark. Se den byggesagkyndiges mangelliste i mangelliste.pdf

Vi gik herefter i gang med at opstille et økonomisk krav over for [entreprenør], som desværre gik konkurs. Derfor gik vi naturligt tilbage til byggeskadeforsikringen, hvor samme taksator besigtigede skaden igen 6/9 2024 og modsat tidligere kom til en anden konklusion, hvorefter TopDanmark afviste at dække skaden, ligesom de afviste vores klage over afgørelsen. Se vedlagte klage fra advokat i advokat-klage.pdf

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender deres dækningsansvar for de tre forhold, vi klagede over:

1. Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum
2. Manglende vådrumssikring i to vådrum
3. Udgifter til bistand"

Selskabet har den 6/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med [klagerens] (herefter kaldet 'klager') klage over byggeskadeforsikringens afgørelse.

Der er tale om en byggeskadeforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af [entreprenør], på ejendommen [adresse] ved Topdanmark.

Entreprenøren, [entreprenør], der har tegnet forsikringen er gået konkurs.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 27. november 2015.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6663-01, som findes uploadet som bilag A. Police uploades som bilag B.

I klageskemaet fremgår det, at klageren kræver dækning for udgifterne der relaterer sig til:

1. Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum
2. Manglende vådrumssikring i to vådrum
3. Udgifter til bistand

Klagerens klage giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse, og vi vil nedenfor komme med vores bemærkninger til klagen.

Kort redegørelse af sagens forløb

Klageren har selv redegjort for store dele af sagsforløbet, så vi vil kort opliste sagens hovedpunkter i grove træk.

Den 15. november 2022 modtager vi en skadeanmeldelse fra klageren. Skadeanmeldelsen omhandler skrukke gulvklinter i hele ejendommen.

På baggrund af skadeanmeldelsen rekvirerer vi taksator til at besigtige det anmeldte om skrukke gulvklinter.

Taksator besigtiger forholdet den 15. februar 2023.

Herefter følger en længere mailudveksling bl.a. mellem klageren og entreprenøren.

Klageren oplyser, at entreprenøren på et tidspunkt i december 2023 rekvirerer [firma] til at injicere lim under klinkerne.

Klagerens rådgiver mener dog stadig, jf. klagerens rapport af 16. februar 2024, at vedhæftningen er utilstrækkelig.

Ved mail af 4. marts 2024, oplyser klagerens advokat om, at klageren mener også at have et krav vedrørende manglende vådrumssikring i badeværelserne.

Den 5. september 2024 fremsender taksator sin skaderapport til klageren. Taksator oplyser, at forholdet om klinkerne med manglende vedhæftning ikke er dækket af den tegnede byggeskade-forsikring.

Se bilag C for skaderapport af 12. september 2024.

Ved brev af 18. oktober 2024 fremsender klagerens advokat, på vegne af klageren, klage til vores kundeklagefunktion.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold:

1. Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum
2. Manglende vådrumssikring i to vådrum
3. Udgifter til bistand

Vores kundeklagefunktion besvarede klagen ved mail af 27. december 2024. Se også bilag D for kundeklagers besvarelse.

I afgørelsen ses det, at vores kundeklagefunktion har fastholdt taksators afgørelse vedrørende forholdet om utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser.

Vores kundeklagefunktion meddelte klagerens advokat, at forholdet om vådrumssikring ikke vurderes at opfylde forsikringens skadebegreb, idet der ikke er konstateret aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader. Vores kundeklagefunktion har ligeledes afvist at dække udgifterne forbundet med klagerens juridiske bistand.

Definitionen på en byggeskade

Som nævnt indledningsvist, er det vores vurdering, at klagerens klage ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelse.

Vi vil redegøre nærmere herfor nedenfor.

Det er en forudsætning for dækning på en byggeskade-forsikring, at byggeskade-forsikringens skadebegreb under punkt 5A i vilkårene, er opfyldt.

Vilkårenes punkt 5A siger:

'5 Hvilke skader dækker forsikringen?

a forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstås vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen

- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om for holdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.'

Udover ovenstående fra forsikringsvilkårene, findes der er en ikke udtømmende eksempelsamlingsliste over forhold der ikke anses som værende dækket på byggeskadeforsikringen, bagerst i forsikringsvilkårene. På side 11 bagerst i vilkårene bliver det bl.a. nævnt:

'26 eksempler på ikke dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er undtaget fra at være dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsernes brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6.

Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket:"

...

'17) nedfaldne fliser uden for vådzone

18) nedbrudte elastiske fuger med kort levetid

19) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og væg fliser uden for Vådzone'

Ovenstående eksempler illustrerer netop, at det er afgørende for at realiserer byggeskadeforsikringens skadebegreb, at der helt grundlæggende skal være tale om et væsentligt forhold, der har årsag i forhold ved ejendommens opførelse.

Med væsentlighedskriteriet, menes der at der skal være tale om fysiske forhold, der bl.a. kan have konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner.

Der skal også være tale om et forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. I forhold til bestemmelsen om den nærliggende risiko for byggeskade, skal der her være tale om et forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en byggeskade (som opfylder førnævnte betingelser), hvis der ikke sættes ind med bl.a. særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder.

Udover ovenstående, vil vi bemærke, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold der alene består i, at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og/eller er usædvanligt udført i henhold til gældende normer, vejledninger osv.

Der er således ikke dækning for ulovlige forhold som f.eks. ulovlige bygningsindretninger på byggeskadeforsikringen.

Taksators observationer

Taksator har som ovenfor oplyst besigtiget de indklagede forhold. Taksator har registreret at der ikke kan konstateres revner eller andre former for svigt af fliserne i vådzone i badeværelserne. Der kunne derudover heller ikke registreres fugt på/i vægge.

Taksator kunne registrere, at der var nogle fliser som ikke var fuldt limede, uden at være løse, og at fugerne fremstod intakte. Taksator konstaterer desuden, at vægfliserne i brusenichens afskærmede vægge har en anderledes lyd ved bankning. Taksator oplyser, at denne lyd kan skyldes at skærmvæggene er opbygget anderledes i forhold til øvrige indvendige vægge. Denne lyd indikerer således ikke, at der er tale om skrukke klinker, men netop skyldes konstruktionens opbygning. Taksator konkluderer at vægfliserne ikke er løse, og at der ikke kunne registreres revner eller andre tegn på skader mellem vægfliserne.

Vores vurdering af det indklagede

Som det fremgår af ovenstående, er det vores vurdering, at der ikke kan konstateres væsentlige forhold, ved det anmeldte om utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum og eller ved vådrumssikring i to vådrum.

Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser i vådrum

Som gengivet ovenfor, kunne der ikke registreres revner eller andre former for svigt i fliserne i vådzonen. At fliserne registreres som værende hultlydende er ikke ensbetydende med, at der er risiko for indtrængning af vand. Der kunne ikke konstateres direkte løse fliser, men kunne alene registreres skruk lyd, når der blev banket på fliserne.

Der er tale om et badeværelse der er opført i 2015, og der var på tidspunktet for anmeldelsen således 7 år gammelt. Vi mener derfor, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved vedhæftningen af fliserne der i forbindelse med opførelse af ejendommen var utilstrækkelig i en sådan grad at forholdet vurderes som værende væsentligt.

Det er udover ovenstående ligeledes vores vurdering, at funktionen af badeværelset heller ikke er nedsat. Vi har i vores vurdering heraf tillagt det særlig betydning, at der er tale om en ejendom med et badeværelse opført i 2015, og at det på tidspunktet for anmeldelsen har fungeret i 7 år. Vi mener derfor, at såfremt der ville være forhold ved fliserne der udgjorde væsentlige forhold, at der på nuværende tidspunkt måtte kunne konstateres følgeskader.

Udover ovenstående, har vi tidligere i klageforløbet henvist til en lignende sag med sagsnummer 96261, hvor Ankenævnet netop har fundet, at et forhold om skrukke fliser i to badeværelser, køkken, bryggers og gang, samt fliser der i øvrigt ikke lå ordentligt fast til underlaget, ikke realiserede byggeskadeforsikringens skadebegreb. Nævnet har i den konkrete sag bl.a. lagt vægt på, at '*... Det er ikke godtgjort, at der foreligger egentlig løshed af fliser, ligesom det ikke er godtgjort, at der foreligger revneskader på fliser eller fuger. Den enkelte revnede klinke ved badekar blev der reklameret over til entreprenøren i 2010, og denne kan ikke kræves dækket af byggeskadeforsikringen i 2020. Skadekonsulenten har vurderet, at tætheden af klinker ikke er kompromitteret efter 10 år, og at vedhæftningen er nedsat, men ikke utilstrækkelig...*'.

Forhold der alene består i usædvanlig, uhensigtsmæssig eller håndværksmæssigt dårlig udførelse, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i byggeskadeforsikringens forstand. Dette fremgår af fast praksis fra Ankenævnets kendelser om byggeskadeforsikringsproduktet

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres fysiske forhold i form af tegn på skader, grundet forhold ved fliserne i brusenichen. Der kan således ikke konstateres væsentlige forhold der realiserer byggeskadeforsikringens skadebegreb.

Vådrumssikring

Hvad angår forholdet om vådrumssikring/vådrumsmembran er det ikke dokumenteret, at der ikke er vådrumssikring/vådrumsmembran bag fliserne i badeværelserne.

At fliserne ikke er ført helt op i 230 cm højde, mener vi ikke dokumenterer at der ikke er vådrumsmembran bag dem, op til deres højde som er i 205 cm højde.

Som ovenfor oplyst, kunne der ikke registreres skader i form af revner eller andre tegn på svigt i fliserne i vådzone i badeværelset. Der er således ikke nærliggende risiko for fugtindtrængning, selv hvis der ikke kunne konstateres vådrumssikring.

Derudover skal vi gøre det gældende, at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold der består i ulovlige bygningsindretninger. Uanset dette, henvises der i bygningsreglementet alene til anvisninger og ikke lovkrav.

I Bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – som har visse lighedstræk med byggeskadeforsikringen – ses det under deres eksempelsamling på forhold som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, positivt nævnt, at forhold som manglende vådrumsmembran i vådzone ikke anses som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvilket understøtter vores vurdering af, at der ikke er tale om en byggeskade.

Vi har tidligere i klageforløbet også henvist klageren til en lignende sag om vådrumssikring, hvor Ankenævnet har vurderet at manglende vådrumssikring i badeværelset ikke udgjorde en byggeskade. Vi henviser til kendelsen 95466, og indsætter kort uddrag fra udtalelsen nedenfor:

'... Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdene fører til, at der sker skadelig opfugtning af omkringliggende konstruktioner, eller at der er nærliggende risiko herfor i det konkrete badeværelse. Der foreligger ikke oplysninger om, at der er anvendt organiske materialer i området, hvor der mangler vådrumssikring af væg. Det er heller ikke godtgjort, at forholdene på anden måde nedsætter bygningens brugbarhed afgørende...'

Ligesom nærværende sag, kunne der heller ikke konstateres skadelig opfugtning af underliggende konstruktioner eller tegn på andre fysiske forhold grundet eventuel manglende vådrumssikring.

Når dette er sagt, skal det dog endnu engang pointeres, at det ikke er dokumenteret, at der mangler vådrumsmembran i vådzone på badeværelserne.

På baggrund af ovenstående, må vi således fastholde, at klageren ikke har dokumenteret at forholdet om vådrumssikringen udgør en byggeskade.

Udgifter til bistand

Byggeskadeforsikringen dækker alene rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5B, se også uploadede bilag A.

Der er i nærværende sag ikke indgået en aftale om, at forsikringen skal dække juridisk bistand.

Derudover må ordlyden i forsikringsbetingelserne også forstås således, at der alene kan dækkes udgifter til juridisk og teknisk bistand til konstatering af byggeskader, altså skader der realiserer byggeskadeforsikringens skadebegreb, hvilket ikke er tilfældet i nærliggende sag.

Desuden mener vi heller ikke at der er tale om en særlig kompleks forsikringsteknisk sag.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde vores afgørelse. Vi mener at byggeskadeforsikringen ikke kan dække klagerens udgifter forbundet med hverken teknisk eller juridisk bistand.

Opsummering

På baggrund af ovenfor anførte fastholder vi vores afgørelse, vi mener at klageren ikke har dokumenteret aktuelle skader ved de indklagede forhold ved henholdsvis vedhæftning af gulv – og vægfliser i de to vådrum eller forholdet om eventuel manglende vådrumsmembran. Vi mener derfor heller ikke at klageren er berettiget til udgifterne forbundet med hverken teknisk eller juridisk bistand.

Vi beder herefter Nævnet om at afgøre om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede byggeskadeforsikring gældende vilkår."

Klageren har i brev af 20/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1.1 Definitionen af en byggeskade

Vi bemærker, at TopDanmark refererer til punkt 26 i vilkårene for at pege på skader, der ikke dækkes. Men i foregående punkt 25 listes eksempler på skader, der dækkes og her står eksplicit (Jf. forsikringsvilkår 6636-1, punkt 25 nr. 17 og 18):

'17) nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i udførelse eller valg af klæber
18) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og væg fliser i vådzone'

Det fremgår desuden af pkt. 5a, at forsikringen dækker 'fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade'. Med 'nærliggende risiko' menes, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke gribes ind – hvilket netop gælder utilstrækkelig vedhæftning i vådzone, jf. bl.a. SBI-anvisning 252 og BYG-ERFA. Disse anvisninger advarer direkte om, at utilstrækkelig vedhæftning i vådzone kan føre til opfugtning af underlag, skimmelvækst og afskalning – også uden synlig skade først.

1.2 Gulv- og vægfliser i vådrum

1.2.1 Gennemgribende skade og mangelfuld reparation

Topdanmark har tidligere erkendt, at der var fejl ved flisebelægningen idet mange fliser var løse eller næsten ingen vedhæftning havde. Entreprenøren forsøgte at udbedre det, men efterfølgende undersøgelse viser stadig mange fliser, hvor limen ikke hæfter ordentligt.

Skadens karakter er ikke lokal eller enkeltstående, men systemisk. Det fremgår af taksatorrapporten, at fejl ved flisebelægningen blev konstateret i hele huset, og at det derfor ikke blot er en kosmetisk eller teknisk detalje, men en gennemgående fejl i udførelsen, dokumenteret i flere rum og på både væg- og gulvflader, hvilket peger på systematisk svigt i det håndværksmæssige arbejde ved opførelsen.

En byggesagkyndig rapport har dokumenteret, at 44 fliser i vådzoneen stadig har mangelfuld vedhæftning. Der er tale om fliser i de mest udsatte områder – herunder i brusenicher – hvor der ved både bankeprøve og visuel inspektion blev konstateret enten hul lyd (skruk) eller manglende kontakt til underlaget. Disse forhold er velkendte indikatorer på øget risiko for opfugtning og svigt i konstruktionen, hvilket er netop den type forhold, som forsikringen er designet til at forebygge, jf. vilkår 5a, stk. 3 om nærliggende risiko.

At skaden senere forsøges udbedret, men viser sig ikke at være løst, ændrer ikke ved, at den oprindelige skade opfylder skadebegrebet i pkt. 5a. Forsikringen dækker også fejlslagne eller ufærdige reparationer (jf. pkt. 5C.5 og 5D).

Topdanmark anfører, at der ikke er konstateret fugt eller skimmel, og mener derfor, at der ikke foreligger en reel risiko. Men vi mener, at det netop er forsikringens formål at forebygge sådan nogle skader – og utilstrækkelig vedhæftning i vådzoneen er ifølge erfaring og faglige anvisninger en velkendt årsag til skader. Det udgør en nærliggende risiko, som nævnt i vilkår 5a, stk. 3.

1.2.2 Byggesagkyndiges rapport vs. taksators bemærkninger

En byggesagkyndig rapport har dokumenteret, at 44 fliser i vådrummene stadig ikke har god nok vedhæftning. Vi mener derfor, at der stadig er fejl, som ikke er løst, og som kan føre til fugtproblemer og skader under fliserne – for eksempel skimmel.

Topdanmark nævner som modsvar i høringssvar, at fliserne i brusenichens 'afskærmende vægge' lyder hule, men at dette skyldes, at vægkonstruktionen måske er anderledes. Dette bruges som argument for, at der ikke nødvendigvis er problemer med vedhæftningen.

Men den byggesagkyndiges rapport, som dokumenterer fejlene, nævner slet ikke fliserne på disse 'afskærmende vægge'. De dokumenterede fliser med manglende vedhæftning sidder direkte på vægge og gulve i vådzoneen og er konkret opgjort med fotodokumentation.

Topdanmark forholder sig ikke direkte til disse dokumenterede fejl, men vælger at diskutere andre fliser, der ikke er nævnt i dokumentationen.

1.2.3 Kendelse nr. 96261

Topdanmark henviser til Ankenævnets kendelse nr. 96261 som begrundelse for at afvise vores sag.

I kendelse 96261:

- blev der ikke konstateret en egentlig byggeskade (side 10),
- var der ingen dokumentation for løse fliser eller manglende vedhæftning (side 11),
- og selskabet vurderede, at der ikke var funktionstab eller nærliggende risiko. (side 3)

Det fremgår af nævnets afgørelse, at:

'Det er ikke godtgjort, at der foreligger egentlig løshed af fliser, ligesom det ikke er godtgjort, at der foreligger revneskader på fliser eller fuger.'

I modsætning hertil viser vores sag, at:

- Der var gennemgribende skade før afhjælpning, anerkendt af både entreprenør og taksator,

- Afhjælningen ikke har virket, hvilket en byggesagkyndig har dokumenteret med 44 fliser i vådzonen med mangelfuld vedhæftning,
- Og skaden er anmeldt inden for gyldig forsikringsperiode.

Derfor er kendelse 96261 irrelevant som sammenligning. Den omhandler en situation uden dokumenterede svigt og uden udbedringsforsøg. Vores sag handler derimod om en reelt opstået byggeskade, der stadig består og opfylder forsikringens dækningsbetingelser.

1.3 Manglende vådrumssikring

Vi anmeldte også, at der muligvis mangler vådrumssikring i badeværelserne. I brusenichen stopper fliserne ved ca. 205 cm, men der burde ifølge gældende normer være vådrumssikring op til 230 cm.

Det virker problematisk, at selskabet ikke har foretaget nogen egentlig undersøgelse af den anmeldte mistanke om manglende vådrumssikring. Taksator har været til stede og vurderet visuelle forhold, men der er ikke foretaget destruktive undersøgelser, målinger eller anden verifikation af, om korrekt vådrumssikring er etableret bag fliserne. Når vi har rejst en fagligt begrundet mistanke, og selskabet vælger ikke at af- eller bekræfte forholdet, mener vi ikke, de efterfølgende kan afvise det med henvisning til manglende dokumentation.

Desuden nævner de, at der ikke er fugt eller skimmel nu, men det ændrer ikke på, at manglende vådrumssikring i sig selv udgør en kendt risikofaktor, særligt i brusenicher med direkte vandpå-virkning – og især når der samtidig er konstateret fliser med mangelfuld vedhæftning i samme område.

1.4 Udgifter til advokat – modstridende udtalelser om kompleksitet

Vi har haft brug for advokatbistand for at få sagen behandlet korrekt. Det skyldes blandt andet Topdanmarks lange sagsbehandling og modstridende meldinger. Vi mener, at disse udgifter er nødvendige og ifølge forsikringsvilkårene (pkt. 5B.2) dækker forsikringen 'rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader'

Topdanmark afviser det og skriver i høringssvaret til Ankenævnet, at sagen ikke er særlig kompleks, og at det derfor ikke har været nødvendigt med juridisk bistand.

Men tidligere i forløbet – i deres egen afgørelse af december 2024, som selskabet selv har indsendt som Bilag D (Kundeklagers afgørelse af 27dec24) – skriver de netop det modsatte. Her skriver de, at den lange behandlingstid har været nødvendig på grund af sagens kompleksitet.

Det fremstår inkonsekvent, når selskabet først begrundes langsommelighed med kompleksitet – og senere bruger manglende kompleksitet som afvisningsgrund

Sagen har strakt sig over lang tid, involveret teknisk dokumentation og vurderinger fra flere fagpersoner, hvilket netop er den type teknisk og juridisk bistand, vilkår 5B.2 tager sigte på at dække.

Vi bemærker også, at selskabet anmodede Ankenævnet om udsættelse før indsendelsen af deres første høringssvar. Det kan indikere, at sagen – også set fra selskabets side – har haft karakter af mere end almindelig enkelhed. Det understøtter, at vores brug af juridisk bistand har været både rimelig og nødvendig i sagens kontekst.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103449

1.5 Opsummering

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at forholdene i sagen opfylder skadebegrebet i byggeskadeforsikringens vilkår, og at der derfor er grundlag for dækning. Vi anmoder derfor Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afvisning og træffe afgørelse i overensstemmelse med byggeskadeforsikringens vilkår, praksis og dokumenterede forhold i sagen, så de konstaterede forhold anerkendes som dækningsberettigede."

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

"Vi har modtaget klagerens seneste høringssvar.

Det klageren har anført, ændrer ikke vores vurdering af det indklagede, og klageren fremkommer ikke med nye oplysninger.

Vi henviser til vores tidligere høringssvar, men vil dog for god ordens skyld fremkomme med vores bemærkninger til klagerens indlæg nedenfor. Indledningsvist skal vi oplyse, at vi ikke har tilkendegivet, at der er forhold ved flisernes belægning der er at anse som værende en skade i byggeskadeforsikringens forstand. Taksator har tværtimod oplyst klageren, at såfremt entreprenøren mod forventning ikke kan eller vil afhjælpe forholdet, at byggeskadeforsikringen herefter vil realitetsbehandle det anmeldte forhold.

Vi indsætter nedenfor den mail som taksator i sin tid sendte til klageren vedrørende dette:

'Tak for din mail og bilag.

Såfremt [entreprenør] mod forventning ikke vil eller kan afhjælpe mangler og skader, kan vi realitetsbehandle sagen på byggeskadeforsikringen. Vær opmærksom på at byggeskadeforsikringen dækker alvorlige skader i form af brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Jeg vil særligt gøre opmærksom på at iflg. forsikringsvilkårenes eksempel-samling pkt 26.19 dækkes ikke utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og væg fliser uden for vådzone.'

At det er konstateret, at gulvfliserne har en utilstrækkelig vedhæftning, er ikke i sig selv at anse som værende en byggeskade, og taksators udtalelse herom anses heller ikke som værende et dækningstilsagn i byggeskadeforsikringens forstand. Vi henviser til ovenfor indsatte gengivelse herom.

Der er flere forhold som entreprenøren – der har opført ejendommen – er ansvarlig for, men som byggeskadeforsikringen ikke skal dække udgifterne forbundet med, fordi entreprenøren også hæfter for fejl og mangler og fordi byggeskadeforsikringen, alene kan dække forhold der realiserer byggeskadeforsikringens skadebegreb.

I henhold til bekendtgørelse om byggeskadeforsikringens § 16, fremgår følgende om byggeskadeforsikringens forpligtigelser i forhold til videresendelse af klagerens skadeanmeldelse:

'§ 16. Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden

udbedre inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.'

Det er derfor ikke usædvanligt, at vi/byggeskadeforsikringen har en dialog med entreprenørerne forud for vores vurdering af de anmeldte forhold.

Selvom det klageren nu indklager, delvist er noget arbejde som entreprenøren – efter opførelsen – har udbedret, er det alligevel ikke forhold der er dækket af byggeskadeforsikringen. Det afgørende for dækning på byggeskadeforsikringen er, at forholdet realiserer byggeskadeforsikringens skadebegreb, hvilket ikke er tilfældet for nærværende sag.

Vi vil nedenfor komme med nærmere redegørelse i forhold til klagerens indlæg.

Gulvfliser med utilstrækkelig vedhæftning

En byggeskadeforsikring dækker væsentlige skader, hvor der er tale om fysiske forhold der bl.a. kan have konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner.

For en bedre illustration af gulvets tilstand, indsætter vi nedenfor fotos fra klagerens egen rådgivers rapport, hvor fliserne med utilstrækkelig vedhæftning ses markeret med blå:

...

Uanset hvor mange gulvfliser der kan konstateres som værende med utilstrækkelig vedhæftning, ændrer det ikke på, at forhold som netop utilstrækkelig vedhæftning af gulv og vægfliser ikke anses som værende forhold der kan dækkes på en byggeskadeforsikring.

Som vi tidligere gjorde det gældende, bliver forholdet faktisk positivt benævnt i byggeskadeforsikringens forsikringsvilkår, at netop forhold som nedfaldne fliser uden for vådzone ikke anses som værende en byggeskade.

Eksemplet på, at nedfaldne fliser positivt bliver benævnt som forhold der ikke anses som værende en byggeskade, mener vi bestemt illustrerer, at der skal ret meget til, for at væsentlighedskriteriet anses som værende opfyldt og at der dermed er tale om en byggeskade.

Der er ikke tale om et væsentligt forhold, at der kan registreres flere fliser med mindre end 80% vedhæftning.

Vi mener, at forhold om gulvflisernes utilstrækkelige vedhæftning ikke har konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner.

At fliser/klinker registreres hultlydende, og dermed har mindre end 80 eller 100% vedhæftning, er ikke ensbetydende med, at fliserne ikke kan anvendes som gulvbelægning, som det var formålet. Som det fremgår af ovenfor indsatte fotos, fremgår flisebelægningens funktion ikke nedsat grundet den utilstrækkelige vedhæftning. Gulvet kan sagtens anvendes til dets formål.

Fliserne er ikke løse, og fugerne fremstår uden nævneværdige revner. Desuden skal vi bemærke, at klageren anmelder forholdet 7 år efter husets opførelse, hvorfor fliserne – alt andet end lige – har ligget der i 7 år uden at der er sket yderligere skader, følgeskader eller lignende.

Fliser i vådzone

For fliserne i vådzonen, skal vi igen understrege, at der ikke er konstateret revner i fugerne. Dette betyder, at der således ikke er risiko for indtrængning af vand ved anvendelse af badeværelset. Til klagerens bemærkning om dokumentationen vedrørende vådrumssikringen, skal vi understrege, at det ikke er vores pligt som forsikringsselskab at dokumentere om hvorvidt der er vådrumsmembran eller ej.

Som vi i vores tidligere høringssvar anførte, kunne der ikke registreres revner eller anden form for 'brud' på flisernes fuger i vådzonen. Der er således ikke nærliggende risiko for skade i den forstand.

Under eksempelsamlingen på forhold der i almindelighed ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade, fremgår udover de tidligere opremsede, desuden forholdet om 'Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele'. At dette forhold ikke dækkes af en byggeskadeforsikring, illustrerer at en byggeskadeforsikring alene dækker byggeskader i henhold til skadebegrebet, og ikke i henhold til lovgivning, anvisninger eller andre regulativer.

Igen skal vi gøre det gældende, at der er tale om en opbygning der alt andet end lige har stået i snart 10 år uden at der kan konstateres følgeskader eller andre former for fysiske forhold, der har årsag i den utilstrækkelige vedhæftning.

Udgifterne forbundet med juridisk bistand

Hvad angår klagerens anførte vedrørende udgifterne forbundet med juridisk bistand, ændrer det ikke vores vurdering.

Vi mener der er tale om forhold der ikke er omfattet af byggeskadeforsikringens dækning, hvorfor vi mener at eventuelle udgifter forbundet med juridisk bistand allerede af den årsag ikke kan dækkes.

Vi henviser i det hele til vores tidligere anførte samt ordlyden fra bekendtgørelsen og forsikringsvilkårene, herom.

Opsummering

På baggrund af ovenfor anførte, fastholder vi vores afgørelse. Vi mener at klageren ikke har dokumenteret at de indklagede forhold om henholdsvis vedhæftning af gulv – og vægfliser i de to vådrum eller forholdet om eventuel manglende vådrumsmembran, udgør en skade i byggeskadeforsikringens forstand.

På den baggrund mener vi heller ikke at klageren er berettiget til udgifterne forbundet med hverken teknisk eller juridisk bistand.

Vi beder herefter Nævnet om at afgøre om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede byggeskadeforsikring gældende vilkår."

Klageren har i brev af 1/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Topdanmarks 2. høringssvar.

Selskabet henviser til og omtaler fliser uden for vådrummene. Det er ikke relevant for nærværende klage, som angår de dokumenterede mangler i vådsonerne og de tilgrænsende områder i vådrummene.

Vi fastholder, at klagen vedrører 44 fliser i vådrummene (heraf 19 i vådsonen), som vores byggesagkyndige har konstateret utilstrækkeligt vedhæftet. At der endnu ikke er konstateret følgeskader (fugt mv.) udelukker ikke nærliggende risiko, jf. bl.a. SBI-anvisning 252 og BYG-ERFA.

Medmindre der fremkommer nye oplysninger, har vi ingen yderligere bemærkninger til de øvrige klagepunkter, som vi fortsat fastholder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksators e-mail til entreprenør af 20/2 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget forholdene hos husejerne den 15.02.2023.

Jeg kan konstatere at der er mange gulvfliser der er helt løse med revnede og løse fuger.

Flere steder 'klikker' fliserne ved betrædning.

Derudover kan jeg konstatere, at alle øvrige gulvfliser er hultlydende/skrukke.

I har haft en mand ude, som har løftet de fliser, som tidligere stop op i spænd. Her kan jeg konstatere at der ingen vedhæftning er mellem lim og flise.

Jeg mener at der er tale om en fejl ved nedlægningen, og at I har ansvaret for at udbedre forholdet.

Jeg kan se af den kommunikation der har været med jer og husejerne, at I allerede har erkendt fejlen og vil udbedre det ved udskiftning af alle de løse gulvfliser.

Jeg går ud fra at I snarest går i gang med udskiftningen, og vil bede jer om at bekræfte at det er tilfældet."

Af byggesagkyndiges mangelgennemgang af 16/2 2024 fremgår bl.a.:

"

Punktoversigt

Nr.	Beskrivelse	Placering
①	4 stk klinker har under 80 % vedhæftning	Teknikrum
②	7 stk klinker har under 80 % vedhæftning	Bryggers
③	4 stk på gulv i vådzone har ikke 100 % vedhæftning	Lille bad
④	15 stk på væg har ikke 100 % vedhæftning	Lille bad
⑤	3 stk har under 80 % vedhæftning	Lille bad
⑥	Klinker i niche er kørt op i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?	Lille bad
⑦	9 stk har under 80 % vedhæftning	Entré
⑧	9 stk har under 80 % vedhæftning	Køkken
⑨	10 stk har under 80 % vedhæftning, enkelt hul i fuger er ikke lukket	Alrum
⑩	7 stk har under 80 % vedhæftning	Stort bad
⑪	4 stk i vådzone har ikke 100 % vedhæftning.	Stort bad
⑫	11 stk på væg i vådzone har ikke 100 % vedhæftning	Stort bad
⑬	Klinker i niche er kun kørt op i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?	Stort bad
⑭	En del fuger er ikke udbedret og efterrep efter injecering er ikke udført med tilstrækkelig finish.	Fuger generelt

"

Af taksators skaderapport af 12/9 2024 fremgår bl.a.:

"Vi dækker desværre ikke det anmeldte forhold

Den 05.09.2024 var jeg ude for at se på det anmeldte forhold på din ejendom.

...

Dine anmeldte forhold

Forhold 1. Skrukke klinker i hele ejendommen

Her kan du se, hvad byggeskadeforsikringen dækker/ ikke dækker.

Forhold 1. Skrukke klinker i hele ejendommen. - Ikke dækket.

Ved min besigtigelse fortalte du at [entreprenør] har fastlimet/ injiceret alle de løse klinker i ejendommen. Jeg kunne konstatere at der fortsat findes nogle klinker, som ikke er fuldt limede, uden at de er løse ligesom fugerne er intakte. Dog undtaget enkelte fuger som desværre ikke er blevet repareret efter injicering/ nedlimning. I vådrum uden for brusenichen kunne jeg også konstatere at der er enkelte klinker, som ikke er fuldt limede uden at være løse. Vægfliserne i brusenichens afskærmende vægge har vægfliserne en anderledes lyd ved bankning, som kan skyldes at skærmvæggene er opbygget anderledes end øvrige indiv. vægge. Vægfliserne er ikke løse og der kunne ikke ses skader på fugerne mellem vægfliserne. I vådrummene er der en vandtæt membran mellem fliserne og de bagvedliggende vægge og gulve som vil forhindre skader som følge af evt. små utætheder i klinker og fuger. Min bedste vurdering er, at klinkerne nu er med tilstrækkelig vedhæftning, også i vådrummene. Der er med andre ord ikke tale om et fysisk svigt eller nærliggende risiko for et sådan, som er væsentlig og på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bebyggelsen og der er ikke tale om konstruktive skader/svigt som svækker konstruktionen væsentligt. Forholdet er derfor ikke dækket af byggeskadeforsikringen."

Af klagerens advokats brev til selskabet af 18/10 2024 fremgår bl.a.:

"Den 05.09.2024 afviste i dækning af skaderne, som der var blevet anmeldt under byggeskadeforsikringen, forsikringsnr...

Det drejede sig om skadesforholdene: gulvfliser præget af at være løse og mangle vedhæftning i flere af beboelsens rum samt manglende udførelse af vådrumssikring i de to badeværelser.

I 2022 reklamerede mine klienter, ... og [klageren], over fejl og mangler ved gulvfliserne i beboelsen på deres ejendom beliggende [adresse]. Mine klienter reklamerede til entreprenøren, [entreprenør], og I blev i den forbindelse orienteret, hvilket har karakter af en skadesanmeldelse.

Den 15.02.2023 besigtigede I ejendommen i forbindelse med reklamationssagen. I konstaterede følgende:

- Mange gulvfliser der er helt løse med revnede og løse fuger
- Flere steder 'klikker' fliserne ved betrædning
- Derudover kunne [taksator] konstatere, at alle øvrige gulvfliser er hultlydende/skrukke
- At der ingen vedhæftning er mellem lim og flise i relation til fliser, der tidligere stod i spænd

Derudover opfordrede I direkte [entreprenør] til at foretage udbedring. I den forbindelse har jeg vedhæftet e-mail fra jer til [entreprenør] af 20.02.2023.

[Entreprenør] anerkendte manglerne og forsøgte – efter et længere forløb med korrespondance og involvering af advokat – at foretage udbedring ved en underentreprenør, [firma].

Udbedringen blev igangsat den 04.12.2023 og varede ca. 14 dage.

I løbet af januar kunne mine klienter konstatere, at gulvfliserne fortsat var præget af manglende vedhæftning, hvilket blev meddelt [entreprenør].

Den 16.02.2024 blev ejendommen besigtiget af [byggesagkyndig] efter anmodning fra mine klienter, og [byggesagkyndig] udarbejdede vedhæftede rapport.

Den 04.03.2024 blev der foretaget en supplerende skadesanmeldelse vedr. manglende vådrumssikring til jer, da mine klienter først ved rapporten fra [byggesagkyndig] havde konstateret dette forhold. I meddelte samme dag, at såfremt [entreprenør] mod forventning ikke ville eller kunne afhjælpe mangler og skader, kunne I realitetsbehandle sagen på byggeskadeforsikringen.

Der foregik herefter en længere dialog, hvor der blev ønsket besigtigelse fra underentreprenøren, [firma].

Den 12.06.2024 gik [entreprenør] dog i mellemtiden konkurs.

Den 01.07.2024 blev I under henvisning til konkursen anmodet om: 'realitetsbehandling og stiltingtagen til samtlige skadesforhold, som tidligere er anmeldt til jer samt min supplerende mail i sagen af 04.03.2024'.

I den forbindelse har jeg vedhæftet mailkorrespondance i perioden 04.03.2024 - 01.07.2024.

Den 05.09.2024 afviste I mundtlige at dække de anmeldte skadesforhold og I sendte efterfølgende en skriftlig skaderapport.

På vegne af mine klinger skal jeg klage over jeres afgørelse om afvisning af følgende skader: 1. Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum 2. Manglende vådrumssikring i to vådrum

I den forbindelse har jeg følgende bemærkninger til klagepunkterne:

1. Utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum

Ved jeres besigtigelse og efterfølgende mail til [entreprenør] i februar 2023 konstaterede I selv gulvfliser, der var løse, med revner og enten helt uden eller uden tilstrækkelig vedhæftning i en stor del af beboelsesbygningens rum.

Derudover var det jeres egen opfattelse, at årsagen til forholdet var fejl ved nedlægning og at [entreprenør] havde ansvaret for udbedring. Der kan således ikke herske nogen tvivl om, at årsagen til skaden skal findes i forhold ved opførelsen, da kvaliteten og udførelsesmetoden har været ringe.

Der blev forsøgt udbedring i december 2023, men dette resulterede ikke i, at gulvfliserne herefter var med tilstrækkelig vedhæftning. Det er dokumenteret i rapporten af fra [byggesagkyndig] af 16.02.2024:

Lille badeværelse

- 3) 4 stk på gulv i vådzone har ikke 100% vedhæftning
- 4) 15 stk på væg har ikke 100 % vedhæftning
- 5) 3 stk har under 80 % vedhæftning

Stort badeværelse

- 10) 7 stk har under 80 % vedhæftning
- 11) 4 stk i vådzone har ikke 100 % vedhæftning.
- 12) 11 stk på væg i vådzone har ikke 100 % vedhæftning

Generelt 14)

En del fuger er ikke udbedret og efterrep efter injecering er ikke udført med tilstrækkelig finish

Det fremgår ligeledes af jeres skaderapport, at der var klinker, som ikke var fuldt limede og fuger, som ikke var blevet repareret, men at det ikke var væsentligt eller afgørende for brugbarheden eller svækkelse af konstruktionen.

Byggeskadeforsikringen skal efter en konkret vurdering dække fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, ligesom det er nævnt i forsikringsvilkårenes afsnit 5 A, pkt. 1 og 2, og hvor nærliggende risiko betyder, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. pkt. 3.

I sådan en vurdering skal der blandt andet lægges vægt på, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt.

Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone er konkret nævnt som eksempel på dækkede byggeskader på skader, der efter ovennævnte konkrete vurdering kan være dækket, jf. forsikringsvilkårenes afsnit 25, pkt. 18, der stemmer overens med eksemplerne i bilag 1, pkt. 1, til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.

Der er ved det lille og store badeværelse tale om vådrum i begge tilfælde. Lige siden 2001 – dvs. før huset blev bygget – har fagfolk zoneopdelt vådrum og stillet skærpede krav til vådzonen i modsætning til den resterende fugtzone. Vådzonen er hele gulvbelægningen i et vådrum og vægge indtil 500 mm fra brusenicher og håndvaske, da disse er direkte vandpåvirket, jf. bygningsreglementet.

Normalt er fastklæbning af 80 % af hver enkelt flise tilfredsstillende i boliger og tilsvarende belastninger, men der må ikke forekomme større, sammenhænge områder uden vedhæftning. Der skal være fuld bagsidedækning af klæber i vandbelastede områder i vådrum. Det følger både af SBI-anvisning 252 om vådrum og BYG-ERFA erfaringsblad om flisebeklædninger – flisemontering, hvor jeg fra sidstnævnte har tilladt mig at indsætte følgende uddrag på næste side:

...

Omfanget af fliser og graden af manglende vedhæftning er i sig selv ikke håndværksmæssigt korrekt, men derudover giver det nærliggende risiko for gennemtrængende fugt og ophobning med risiko for underliggende skimmelvækst – også i moderne badeværelser.

Risikoen medfører en nedsat brugbarhed og værdi, særligt fordi der er tale om ensartede skader begge badeværelser i beboelsesbygningen.

Følgende er af betydning i sagen:

- Skaderne og graden af manglende vedhæftning præger et antal på 18 gulvfliser og 26 vægfliser i vådzone. Det er gældende for begge vådrum og dermed de eneste badeværelser i beboelsesbygningen. Sådanne omstændigheder er i sig selv af betydelig grad og væsentlige, ligesom det har direkte indvirkning på brugbarheden af huset som beboelse.
- Den manglende vedhæftning og manglende reparation af fugerne er i sig selv ikke udført fagmæssigt korrekt og statuerede et entreprenøransvar for mangler, hvilket støttes op af dokumentation og jeres egne konstateringer i sagen.
- Skaderne vil erfaringsmæssigt udvikle sig og medføre en nærliggende risiko for underliggende ophobning af fugt og skimmelvækst, medmindre der igangsættes korrekt udbedring. Dette har betydning for sundhedsrisici.
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone er eksempel på en dækningsberettiget byggeskade i overensstemmelse med forsikringsvilkårene og eksemplerne i bilag 1 til bekendtgørelsen om byggeskadeforsikringer

Sammenfattende kan det konkluderes, at der i overvejende grad er flere omstændigheder, som taler for, at skaderne har karakter af en byggeskade.

Den utilstrækkelige vedhæftning og ringe reparation af fugerne i vådrummene er således skader, der opfylder skadesbegrebet i byggeskadeforsikringsbekendtgørelsens forstand, og som I har pligt til at dække i overensstemmelse med den tegnede byggeskadeforsikring hos jer.

2. Manglende vådrumssikring i to vådrum

I jeres skaderapport fremgår der ikke engang en behandling af skadesforholdet med manglende vådrumssikring i de to vådrum, som der blevet anmeldt supplerende den 04.03.2024, da mine klienter blev opmærksom på forholdet.

Da I den 05.09.2024 mundtligt afviste de anmeldte forhold, antager jeg, at det også gør sig gældende for skadesanmeldelsen vedrørende vådrumssikring.

Følgende fremgår af rapporten fra [byggesagkyndig]:

Lille badeværelse

6) Klinker i niche er kørt op i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?

Stort badeværelse

13) Klinker i niche er kun kørt op i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?

Årsagen til den byggesagkyndiges konstateringer skal findes i, at monteringen af vægfliser i en højde af 205 cm over gulvet i brusenicherne tyder på, at der ikke er etableret vådrumssikring i en højde af 230 cm over gulvet i brusenicherne, og udførelsen af brusenicherne dermed ikke er sket forskriftsmæssigt korrekt.

Det er et ubetinget krav, at gulve og vægge i vådrum skal være vandtætte og således i fornødent omfang vådrumssikres. Det har været en velkendt nødvendighed og et krav siden 1990'erne.

Det er hverken fagmæssigt eller forskriftsmæssigt korrekt i noget tilfælde at undlade fuldstændig vådrumssikring af badeværelser, der belastet af fugt og vand.

Den manglende vådrumssikring er omfattet af skadesbegrebet i byggeskadeforsikringens forstand og omfattet af jeres dækning under den tegnede byggeskadeforsikring.

Det baserer jeg overordnet set på følgende:

- Den manglende vådrumssikring er hverken i overensstemmelse med forskrifterne på området eller fagmæssigt korrekt.
- Erfaringsmæssigt er kravet om vådrumssikring indført af hensyn til at undgå følgeskader fra direkte belastning af vand og fugt i vådrum. Erfaringsmæssigt vil manglende vådrumssikring derfor medføre følgeskader på den underliggende konstruktion og risiko for skimmelvækst, der er sundhedsskadeligt på sigt i en beboelsesejendom.
- Manglende vådrumssikring er et fysisk forhold, som giver nærliggende risiko for byggeskade

3. Udgifter til bistand

Mine klienter har i forbindelse med sagen afholdt en række udgifter til advokatbistand, herunder en del udgifter relateret til arbejdet med at opgøre og fremsætte kravet mod jer.

Jeg har vedhæftet følgende fakturer, hvoraf en del af arbejdet var forbundet med skadesagen ved jer, herunder jeres manglende svar og lange sagsbehandlingstid:

- Faktura 20865 af 26.03.2024
- Faktura 21656 af 27.06.2024
- Faktura 21782 af 24.07.2024
- Faktura 22349 af 30.09.2024

De foreløbige udgifter forbundet med arbejdet tilknyttet byggeskadesagen udgør 12.250 kr. inkl. moms, hvortil kommer de fremtidige udgifter, bl.a. med denne klage.

Udgifterne var forbundet med nødvendig advokatbistand og kræves dækket af jer, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

A Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

...

25 Eksempler på dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6. Der kan fx være tale om projekterings-, udførelses- eller materialefejl. Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være dækket:

...

- 17) nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i udførelse eller valg af klæber
- 18) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone

...

26 Eksempler på ikke dækkede byggeskader

Når vi skal bedømme, om en byggeskade er undtaget fra at være dækket, foretager vi en konkret vurdering af, om byggeskaden har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og er væsentlig eller på afgørende måde nedsætter bebyggelsens brugbarhed. Vurderingen sker på grundlag af punkt 5 og 6.

Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket:

...

17) nedfaldne fliser uden for vådzone

18) nedbrudte elastiske fuger med kort levetid

19) utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone"

Klageren har indsendt fotos af fliserne.

Nævnet udtaler:

Klagerens entreprenør tegnede byggeskadeforsikring på klagerens enfamilieshus med ikrafttræden fra den 27/11 2015. Klageren konstaterede den 26/4 2022 skader på husets klinker, og efter en periode med korrespondance med entreprenøren oprettede klageren en skades anmeldelse til selskabet omhandlende skrukke gulvklinker i ejendommen. Den 15/2 2023 besigtigede selskabets taksator ejendommen og oplyste til klageren, at såfremt entreprenøren, mod forventning, ikke ville eller kunne afhjælpe mangler og skader, kunne selskabet realitetsbehandle sagen på byggeskadeforsikringen. I december 2023 valgte entreprenøren at afhjælpe forholdene ved at lade et andet firma injicere lim under klinkerne. Klageren fik i februar 2024 en byggesagkyndig til at gennemgå afhjælpningen, og i den forbindelse blev det konstateret, at injektionen/udbedringen er mangelfuld, samt at vådrumssikringen er mangelfuld i begge af ejendommens badeværelser. Efterfølgende gik entreprenøren konkurs, og klageren rettede derfor kravet mod selskabet. Selskabet besigtigede forholdet på ny den 5/9 2024 og afviste at dække forholdene. Klageren ønsker, at selskabet anerkender et dækningsansvar for utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i to vådrum, manglende vådrumssikring i to vådrum, samt udgifter til advokatbistand. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i byggeskadeforsikringens forstand.

Klageren har anført, at selskabet tidligere har erkendt, at der er en fejl med flisebelægningen, og klageren henviser til, at en mislykket udbedring ikke ændrer ved, at fliserne i vådrummet opfylder forsikringens skadesbegreb. Klageren har anført, at skaden med flisebelægningen er systematisk og gennemgående, idet der er konstateret fejl i hele huset. Klageren har anført, at

den byggesagkyndige har dokumenteret, at 44 fliser i vådzone stadigvæk har mangelfuld vedhæftning, og idet der er tale om fliser i de mest udsatte områder, herunder brusenicher, er der øget risiko for opfugtning og svigt i konstruktionen. Klageren har anført, at der er en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke gribes ind, og henviser i den forbindelse til SBI-anvisning 252 og Byg-ERFA. Klageren har anført, at der muligvis mangler vådrumssikring i badeværelserne, idet fliserne i brusenichen stopper ved ca. 205 cm, men at der ifølge gældende normer bør være vådrumssikring op til 230 cm. Klageren har anført, at det er problematisk, at selskabet ikke har foretaget nogen egentlig undersøgelse af mistanken om manglende vådrumssikring i form af eksempelvis destruktive undersøgelser, målinger eller anden verifikation. Klageren har anført, at en manglende vådrumssikring udgør en risikofaktor, særligt når der samtidig er konstateret fliser med mangelfuld vedhæftning i det samme område. Klageren har anført, at advokatbi-stand har været nødvendig, blandt andet fordi selskabet selv tidligere har anerkendt, at den lange sagsbehandlingstid fra selskabets side har baggrund i sagens kompleksitet.

Selskabet har anført, at selskabet ikke har tilkendegivet, at der er forhold ved flisernes belægning, der anses som en skade efter byggeskadeforsikringen, men alene at selskabet først ville realitetsbehandle forholdene, hvis entreprenøren ikke kunne eller ville afhjælpe forholdene. Selskabet har anført, at selskabets taksator ikke har registreret løse fliser, revner eller andre former for svigt af fliserne i vådzone i badeværelserne. Taksatoren kunne ej heller konstatere fugt på/i vægge. Selskabet har anført, at taksatoren kunne registrere, at der er nogle fliser, som ikke er fuldt limede, men uden at være løse, og at fugerne fremstod intakte. Taksatoren kunne videre konstatere, at vægfliserne i brusenichens afskærmede vægge har en anderledes lyd ved bankning, men at denne lyd kan skyldes, at skærmvæggene er opbygget anderledes i forhold til øvrige indvendige vægge. Selskabet har anført, at forhold, der alene består i usædvanlig, uhen-sigtsmæssig eller håndværksmæssig dårlig udførelse, ikke i sig selv udgør en skade i byggeska-deforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er nedsat funktion af badeværelset, og at der er tale om en opbygning, der snart har stået i 10 år uden, at der er konstateret følgeskader, der har årsag i den utilstrækkelige vedhæftning. Selskabet har anført, at det ikke er do-kumenteret, at der ikke er vådrumssikring/vådrumsmembran bag fliserne i badeværelset, og at

det ikke er selskabets pligt at dokumentere, hvorvidt der er vådrumsmembran eller ej. Selskabet har anført, at forhold som manglende vådrumsmembran ikke anses som værende en skade i forsikringens forstand, og at byggeskadeforsikringen ikke dækker forhold, der består i ulovlige bygningsindretninger. Selskabet har anført, at der ikke kunne registreres skader i form af revner eller lignende på fliserne i vådzone i badeværelset, og derfor er der heller ikke nærliggende risiko for fugtindtrængning, såfremt der ikke kan konstateres vådrumssikring. Selskabet har anført, at da der ikke er tale om forhold, som er omfattet af byggeskadeforsikringens dækning, er der allerede af den årsag ikke dækning til klagerens advokatbistand.

Det fremgår af selskabets taksators e-mail til entreprenør af 20/3 2023, at "Jeg har besigtiget forholdene hos husejerne den 15.02.2023. Jeg kan konstatere at der er mange gulvfliser der er helt løse med revnede og løse fuger. Flere steder 'klikker' fliserne ved betrædning. Derudover kan jeg konstatere, at alle øvrige gulvfliser er hultlydende/skrukke. I har haft en mand ude, som har løftet de fliser, som tidligere stop op i spænd. Her kan jeg konstatere at der ingen vedhæftning er mellem lim og flise. Jeg mener at der er tale om en fejl ved nedlægningen, og at I har ansvaret for at udbedre forholdet".

Det fremgår af byggesagkyndiges mangelgennemgang af 16/2 2024, at for klinkerne i det lille badeværelse konkluderes det, at "4 stk. på gulv i vådzone har ikke 100% vedhæftning. 15 stk. på væg har ikke 100% vedhæftning. 3 stk. har under 80% vedhæftning. Klinker i niche er kørt op i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?". For klinkerne i det store badeværelse konkluderes det, at "7 stk. har under 80% vedhæftning. 4 stk. i vådzone har ikke 100% vedhæftning. 11 stk. på væg i vådzone har ikke 100% vedhæftning. Klinker i niche er kun kørt i 205 cm over gulv, er vådrumssikring kørt op i 230 cm?". For fuger generelt konkluderes det, at "En del fuger er ikke udbedret og efterrep efter injecering er ikke udført med tilstrækkelig finish".

Det fremgår af taksators skaderapport af 12/9 2024, at "Ved min besigtigelse fortalte du at [entreprenør] har fastlimet/ injiceret alle de løse klinker i ejendommen. Jeg kunne konstatere at der fortsat findes nogle klinker, som ikke er fuldt limede, uden at de er løse ligesom fugerne er

intakte. Dog undtaget enkelte fuger som desværre ikke er blevet repareret efter injicering/nedlimning. I vådrum uden for brusenichen kunne jeg også konstatere at der er enkelte klinker, som ikke er fuldt limede uden at være løse. Vægfliserne i brusenichens afskærmende vægge har vægfliserne en anderledes lyd ved bankning, som kan skyldes at skærmvæggene er opbygget anderledes end øvrige indv. vægge. Vægfliserne er ikke løse og der kunne ikke ses skader på fugerne mellem vægfliserne. I vådrummene er der en vandtæt membran mellem fliserne og de bagvedliggende vægge og gulve som vil forhindre skader som følge af evt. små utætheder i klinker og fuger. Min bedste vurdering er, at klinkerne nu er med tilstrækkelig vedhæftning, også i vådrummene. Der er med andre ord ikke tale om et fysisk svigt eller nærliggende risiko for et sådan, som er væsentlig og på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bebyggelsen og der er ikke tale om konstruktive skader/svigt som svækker konstruktionen væsentligt. Forholdet er derfor ikke dækket af byggeskadeforsikringen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5A, at forsikringen dækker byggeskader, der konstateres og anmeldes i forsikringstiden. Ved byggeskade forstås 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægges blandt andet vægt på om forholdet har eller må vurderes, at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt og om offentlige forskrifter er overholdt. Det fremgår af betingelserne punkt 25, at eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være dækket, kan være nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i udførelse eller valg af klæber, eller utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone. Det fremgår af punkt 26, at eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket, kan være nedfaldne fliser uden for våd-

zone, nedbrudte elastiske fuger med kort levetid eller utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone.

Nævnet bemærker, at det er klageren som skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Gulv- og vægfliser i to vådrum uden for vådzone

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved væg- og gulvfliser i de to vådrum uden for vådzone, som udgør en byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fliser med mangelfuld vedhæftning uden for vådzone ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende byggeskade, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med anvisninger og lovgivning, ikke i sig selv kan anses for en byggeskade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ved den byggesagkyndiges mangelgennemgang ikke er godtgjort, at der foreligger egentlig løshed af fliser, revner eller andre former for svigt af fliserne. Det faktum, at vedhæftningen ikke er 100%, medfører ikke, at vedhæftningen er utilstrækkelig, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 25.

Gulv- og vægfliser i to vådrum inden for vådzone

Nævnet finder på baggrund af oplysningerne i klagerens bygningssagkyndiges mangelsgennemgang af 16/2 2024 at måtte lægge til grund, at der er enkelte gulv- og vægfliser i vådzoneområder, der ikke har fuld vedhæftning.

Det fremgår af gennemgangen, at der i det lille badeværelse er tale om, at 4 stk. på gulv i vådzone har ikke 100 % vedhæftning. 15 stk. på væg har ikke 100 % vedhæftning. 3 stk. har under

80 % vedhæftning". For klinkerne i det store badeværelse er der tale om, at "4 stk. har ikke 100 % vedhæftning. 11 stk. på væg i vådzone har ikke 100 % vedhæftning."

For så vidt angår de fliser, hvor det er anført, at de ikke har 100 % vedhæftning, forstår nævnet det af den sagkyndige beskrevne således, at fliserne har mere end 80 % vedhæftning. Efter nævnets opfattelse er der ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, for så vidt angår disse fliser, da en vedhæftning på mere end 80 % ikke udgør en aktuel skade i sig selv eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Der er herved lagt vægt på, at byggeskadeforsikringen er trådt i kraft i 2015, og at der ikke er konstateret revner i fugerne ved de omhandlede fliser.

For så vidt angår de 3 fliser i det lille badeværelse, hvor vedhæftningen angives at være under 80 %, kan det konstateres, at disse fliser befinder sig under et toiletmøbel uden for brusenichen. Nævnet finder derfor heller ikke, at der, for så vidt angår disse fliser, er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Der er herved lagt vægt på, at fliserne ikke ved normal brug betrædes, og at der heller ikke, for så vidt angår disse fliser, er konstateret revnede fuger.

Endvidere er der lagt vægt på, at fliserne ikke ses at være udsat for kontinuerlig vandpåvirkning, og at byggeskadeforsikringen er trådt i kraft i 2015.

For så vidt angår nævnets tidligere afgørelse i sag 101584 bemærkes, at denne sag drejede sig om fliser beliggende i vådzone, hvoraf nogle havde en vedhæftning på blot 20-30 %, og at andre var gulvfliser i bruseniche.

Vådrumssikring i to vådrum

Ankenævnet for Forsikring

27.

103449

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand, for så vidt angår vådrumssikring i de to vådrum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det alene fremgår af den byggesagkyndiges mangelgennemgang, at der sættes spørgsmålstejn ved, om vådrumssikring er ført op i 230 cm over gulvet, idet klinker i brusenichen kun er ført op i 205 cm, og at klageren ikke i øvrigt har kunnet dokumentere, at der faktisk mangler vådrumssikring/vådrumsmembran.

Nævnet har også henset til, at der ikke er konstateret fugtskader.

Advokatbistand

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

103449



Jørgen Steen Sørensen

formand