

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104465:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 7/10 2025 samt vedlagt bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der henvises til bilag 12 med forløbsbeskrivelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning på normale vilkår og ikke en kulance erstatning, som er blevet tilbudt flere gange. Se bilag 4-11.

...

Vi købte ejendommen ... pr. 1. maj 2025 med dispositionsret fra den 11. april 2025.

Vi købte den velvidende, at der i tilstandsrapporten var rød anmærkning for badeværelse ved gang, og at dette indebar at [andet forsikringsselskab] ville tage forbehold her for i husforsikringen.

Der var i rapporten anført, at der var tale om ENKELTE løse fliser.

Udgiften til udbedring af dette forhold ville vi selv afholde for at få fjernet forbeholdet i husforsikringen.

Vi rekvirerede derfor firmaet [firma], der er specialister i at sprøjte lim ind under fliserne uden at fjerne og beskadige disse.

Udgiften hertil ville være ca. 6500 excl moms.

Firmaet ankom den 28. april for at udføre arbejdet. En injektion på normal vis kunne ikke fjerne den hule lyd af løse fliser.

Firmaet besluttede så at injeksere under belastning ved at spænde 'soldater' mellem fliser og loft og lade det tørre til dagen efter.

Dagen efter var der stadig hule fliser. Firmaet besluttede så, at fjerne fliser.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104465

Det viste så, at gulvet bestod af 2 ens lag fliser, hvoraf det underste lag ikke havde vedhæftning til underlaget (se billeder og video).

Ifølge [firma] kan forholdet kun bringes i orden ved at fjerne begge lag fliser og ligge et nyt flise-gulv.

Vi besluttede herefter at melde forholdet til ejerskifteforsikringen, som vi havde tegnet for at imødegå sådanne situationer hvis de måtte opstå. Der var tale om et forhold der ikke er konstateret af den byggesagkyndige og derfor må være en dækningsberettiget skade.

Vi mener os berettiget til en erstatning, der dækker de fulde udgifter til udbedring af forholdene samt et tilsagn om, at afhjælpe evt. følgeskader der måtte være opstået inden skaden blev konstateret.

Selskabet har tilbudt en erstatning per kulance til dækning af udgiften til murer (se overslag) og udgiften til den undersøgelse der er foretaget. men ikke til nedtagning af badmøbler, demontering og montering af vand, dørkarme og maler m.v. Selskabets tilbud er til fuld og endelig afslutning af sagen, og således ikke noget om dækning af evt allerede opståede skader i underliggende konstruktion og vægge m.v. Korrespondancen med selskabet er vedlagt som bilag.

Selskabet har i flere tilfælde anført urigtige oplysninger lige som de har undladt at medtage vigtige oplysninger,

Supplerende kan oplyses, at der ikke har været badet i rummet siden skaden blev konstateret."

Selskabet har den 19/1 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører hultlydende fliser i klagers badeværelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold direkte er nævnt i tilstandsrapporten og i øvrigt heller ikke udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 2002, den 1. maj 2025 ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 7. februar 2025.

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

Den 4. maj 2025 anmeldte klager, at flisegulvet i badeværelset var belagt med to lag fliser og hele gulvet lå løst. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Klager fremsendte herefter den 10. maj 2025 et tilbud på udskiftningen af gulvfliserne på badeværelset (bilag D).

Den 13. maj 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E.

Den 31. maj 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance med skadeafdelingen.

Afgørelsen påklages den 6. juni 2025 til DBF's interne klageafdeling.

I forbindelse med klagesagen genbesigtigede DBF det anmeldte forhold den 28. juli 2025. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag F. Hertil fremlægges en video fra genbesigtigelsen som bilag G, hvor konsulenten foretog en 'bankeprøve' af fliserne.

Den 1. juli 2025 fastholdt DBF's klageafdeling dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som bilag H.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af hele badeværelsesgulvet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2025 var forhold ved badeværelsesgulvet, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en ejendom opført i 2002. Taget er udført med sadeltag og med en tagkonstruktion af gitterspær/sakspær. Gulvfliserne på badeværelsesgulvet er udført på en uorganisk konstruktion og er de oprindelige fra husets opførelse i 2002.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at man på tidspunktet for husets opførelse har lagt to lag klinker på gulvet i badeværelset, og at de fleste af fliserne på badeværelset er hultlydende (bilag E).

Konsulenten oplyser, at årsagen til at fliserne er hultlydende er, at man ikke har slebet overfladen på de nederste lag klinker for at sikre ordentlig vedhæftning før lægning af det øverste lag klinker.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret revnede klinker eller revner i fugerne mellem fliserne.

Ved genbesigtigelsen (bilag F) har konsulent 2. foretaget en nærmere undersøgelse via en bankeprøve (bilag G).

Konsulenten oplyser, at ikke alle fliser på badeværelsesgulvet er hultlydende. Ca. 1/3-1/4 del af gulvfliserne er ikke hultlydende og der er ikke konstateret fugeslip mellem fliserne eller løse fliser.

Fliser i brusenichen

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende gulvfliserne i selve brusenichen:

Pkt. 10. Karakter rød. Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.

Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Forholdet har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Som det fremgår af notatet fra genbesigtigelsen (bilag F), vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at der er risiko for skade i selve brusenichen, som følge af de hultlydende fliser.

Da de fleste af fliserne i selve brusenichen er hultlydende og ikke alene enkelte fliser, som beskrevet i tilstandsrapporten, dækker DBF 90 % af klagers udgifter til udskiftningen af gulvfliserne i brusenichen. Af erstatningen fratrækker DBF 5.000 kroner i selvrisiko.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen til DBF, hvor tilbuddet er udspecifiseret, så det fremgår, hvilke omkostninger som omhandler udgifter til udskiftning af klinkerne i selve brusenichen. DBF vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes og arbejdet derfor kan sættes i gang.

Når klager har haft udgifter til en nærmere undersøgelse af forholdet, og DBF efterfølgende har meddelt delvis dækning, dækker DBF 6.100 kroner + moms, som klager har haft i udgifter til undersøgelsen, hvilket fremgår af bilag D.

Klager er velkommen at sende en kopi af regningen til DBF, hvorefter DBF udbetaler erstatningen til klager.

Fliser udenfor brusenichen

I forhold til fliserne udenfor brusenichen fremgår der følgende i tilstandsrapporten:

Pkt. 11. Grå. Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag udenfor brusenichen. Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

Forholdet har fået karakteren grå, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

DBF's besigtigelseskonsulenter vurderer ligesom den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, at der ikke er risiko for skade, som følge af de hultlydende fliser i området udenfor brusenichen, da området ikke er belastet af fugt.

Der er nu i 23 år siden opførelsen af ejendommen ikke sket nogen følgeskader, som følge af, at ca. 2/3-3/4 af gulvfliserne udenfor brusenichen er hultlydende.

DBF dækker derfor ikke udskiftning af gulvklinkerne udenfor brusenichen, når DBF ikke finder, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade og i øvrigt delvis er beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

5.

104465

Klager gør gældende, at den tidligere tilbudte kulancedækning, skal ændres til dækning på almindelige vilkår.

Tilbuddet om kulancedækning er fremført uden præjudice og alene som led i et forligsmæssig tilbud om løsning af sagen.

Når klager ikke efterfølgende har accepteret tilbuddet, er det faldet bort, hvilket DBF's klageafdeling også har meddelt klager den 7. juli samt 24. september 2025 (bilag H).

Når DBF ikke finder, at betingelserne for dækning af udskiftning af fliserne udenfor brusenichen er til stede, dækker DBF ikke klagers udgifter forbundet med udskiftning af fliserne, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Hertil gør klagerne også gældende, at det nederste lag gulvklinter også er hultlydende, og at DBF af den grund skal dække udskiftning af begge lag gulvklinter.

Klager har fremlagt en 'bankeprøve' af en enkelt flise fra det underliggende lag gulvklinter (bilag I).

'Bankeprøven' er foretaget udenfor brusenichen. Der er i dette område ikke konstateret fugeslip eller løse fliser på det øverste lag af fliser. Hertil er der i området nu i 23 år ikke sket følgeskader af nogen art.

DBF finder derfor ikke, at undersøgelsen dokumenterer, at de hultlydende fliser udenfor brusenichen, herunder måden det nederste lag gulvklinter er lagt på, udgør nærliggende risiko for skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 1. maj 2025 var forhold ved klinkgulvet udenfor brusenichen, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav om dækning af udskiftning af gulvklinterne udenfor brusenichen er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1."

Klageren har i brev af 25/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Der er omtalt et bilag G. Dette er ikke uploadet og fremgår ej heller af bilagsfortegnelsen, skulle angiveligt være en video af gulvet i badeværelse ved gang.

DBF anfører i indledningen at det påklagede forhold ikke udgør en nærliggende risiko for skade. FT's forsikringsselskab [andet forsikringsselskab] er uenig heri, idet der er taget forbehold herfor i policen for ejendommen.

Det er korrekt at FT købte ejendommen vel vidende at der var enkelte hule klinter på gulvet iflg. Tilstandsrapporten. En udgift til udbedring af disse blev af [firma] estimeret til ca. kr. 6500,00 kr. Hvilket beløb FT var indstillet på at afholde.

Da [firma] forsøger at udbedre de hultlydende fliser ved injektion må man konstatere at dette ikke er muligt. Firmaet forsøger endog at injicere under belastning ved at spænde' soldater mellem gulv og loft. Dette løser ikke problemet.

FT har kun enkelte ekstra fliser til rådighed, hvorfor der med [firma] blev det aftalt at fjerne kun en flise i det øverste lag. Det viser - se video - at det nederste fliselag er hult.

De banke prøver DBF' s konsulenter har foretaget viser kun at der er hule fliser over det meste af gulvet, men ikke hvilket lag fliser der er hule/løse.

Fliserne i brusenichen er hule hvilket DBF er enig i, og de er en del af det nederste fliselag og da den undersøgelse [firma] foretager viser at fliser i det nederste lag er hule, er det rimeligt at antage, at de hule klinker over hele gulvet skyldes manglende vedhæftning af det underste lag fliser til undertaget. Dette underbygges af, at selv injektion mellem øverste og nederste fliselag med belastning ikke afhjælper forholdet. Det er ikke som DBF' s konsulenter konkluderer, manglende slibning mellem de 2 lag fliser.

Det er positivt at DBF vil betale en delvis udskiftning af fliserne i brusenichen og udgifterne til forundersøgelsen.

Men FT vil fastholde der er tale om en dækningsberettiget skade hvilket bl.a underbygges af, at ejendomsforsikringen har taget forbehold for hele badeværelset og ikke kun brusenichen. Af at [firmas] undersøgelser viser at det er det nederste lag fliser over det meste af gulvet, der er hule/løse. At det ikke var sædvanlig byggeskik at lægge dobbelt fliselag i badeværelse i år 2002, men at det må betragtes som en konstruktionsfejl.

Til orientering kan oplyses, at der er tale om husets gæstetoilet/gæstebad og at huset i tidligere ejers ejerperiode, har været beboet af ... Så det er meget begrænset vandbelastning rummet har været udsat for."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"Beboelse - Stueplan - Badeværelse gang

...

9		I bruseniche har gulvet begrænset fald mod gulvafløb.	-	Forholdet medfører mindre vandsamling i området.
---	---	---	---	--

Ankenævnet for Forsikring

7.

104465

10		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
11		Der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag udenfor brusenichen.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

"

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 4/5 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 08-03-2025

Hvordan blev skaden opdaget?

Rekvireret [firma] til at udbedre løse flise i bad ved gang. Der er ikke tale om enkelte løse fliser som nævnt i tilstandsrapport. Det er gulvet der ligger løst. [Firma] har konstateret, at årsagen her-til, at der ligger 2 lag fliser af samme slags, Det må være en skjult fejl i byggeriet og er ikke normalt. Så uanset bemærkningerne i tilstandsrapporten må dette være en dækningsberettiget skade

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

Badeværelse ved gang. Det er ikke kun enkelte fliser med hele gulvet der hult

Hvad er årsagen til skaden?

Dobbelt fliselag."

Det fremgår af tilbud til udskiftning af gulvfliserne den 10/5 2025, indhentet af klageren:

"Hermed tilbud som aftalt.

Afhugning af klinker 2 lag 3960kr

Spartling af gulv med fald 3500kr

Nedlægning af nye klinker 7000kr

Køb af klinker sat til 200pr m2 + sokkelklinke 2100kr

Nedtagning og opsætning af toilet og brusevæg 2500kr

I alt 19060+ moms

Indtil videre er der brugt 61 00kr + moms på at lime de klinker som stod i tilstandsrapporten uden held da fliserne nedenunder var løse."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/5 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der ligger to lag klinker på gulvet i badeværelset hvor det øverste lag har sluppet vedhæftning på det nederste lag klinker.

...

Konklusion

Da huset blev opført i 2002, har man lagt to lag klinker på gulvet i badeværelset, dette er gjort for at få en nedsænkning ind til brusenichen.

Man har ikke slebet overfladen på de nederste lag klinker for at sikre ordentlig vedhæftning. Klinkernes overflade er glat og ikke nem at vedhæfte på.

De fleste af fliserne på gulvet i badeværelset er hult lydene.

Der ses ingen revnede klinker eller revner i fugerne mellem fliserne.

Der ses af den elastiske fuge er sluppet dette er grundet udløbet levetid da fugen er gammel og er ikke elastisk mere som at den var ny.

Badeværelset gulvet er fra huset blev opført i 2002.

Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da der ikke er udført ordentlig vedhæftning.

Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

...

Badeværelsesgulvet

Foto 1

Gulvet i badeværelset hvor der er hult lydende klinker

...

Foto 2

Gulvet i brusinchen hvor de fleste af klinkerne er hultlydene

...

Foto 3

Man kan se at fliseklæben er helt glat hvor den har ligget på det nederste lag klinker og derved ikke har ordentlig vedhæftning

...

Foto 4

Foto fra FT's håndværker hvor man kan se der ligger et lagt klinker under de synlige klinker

...

Udbedring og økonomi

Demontering af toilet, bademøbel og brusedøre

Fjernelse af klinker på gulvet

Spartling gulv

Lægning af klinker

Fuge med hård fuge samt elastisk fuge i nødvendigt omfang

Genmontering af toilet, bademøbel og brusedøre

Indsendte tilbud fra FT ser fornuftigt ud, der skal tillægs de-genmontering af toilet, bademøbel og brusedøre

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
30.000-35.000 kr. inkl. moms"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 28/7 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Skrukke/løse gulvfliser i badeværelse, stueplan.

...

Konklusion

Årsag til skrukke/løse gulvfliser vurderes at være manglende kvalitet i udførelsen.

Det bemærkes at der udenfor gulv i bruseniche er to lag med gulvfliser. Årsag til gulv er udført med to lag gulvfliser er ukendt, men det kan formodes at der ikke har været tilstrækkeligt fald på gulvet efter første lag gulvfliser, og man derfor har besluttet at der udenfor bruseniche lægges et lag mere for at 'opbygge' en opkant udenom brusenichegulvet således at vand ikke kan løbe udenfor bruseniche.

Ikke alle fliser på badeværelsesgulvet er hult lydende, og det estimeres at ca. 1/3-1/4 del af gulvfliserne ikke er hult lydende. Der er ikke fugeslip mellem fliserne eller løse fliser.

Det vurderes at badeværelset er fra oprindelig opførsel i 2002.

Konstruktionen som helhed er udført i sædvanlig byggemetode, dog er det ikke sædvane at udføre et nyt badeværelsesgulv med to lag fliser, men vurderes ikke som værende i strid med BR. Det ses ofte i forbindelse med renoveringer af badeværelser at der er lagt et nyt lag fliser ovenpå det oprindelige lag fliser, hvilket både gælder væg- og gulvflisebelægninger. FT beretter, at de har forsøgt udbedring af de anmeldte skader i TR ved at lade firmaet [firma] reparerer de hultlydende fliser. Firmaet har ikke været i stand til at udbedre de skrukke fliser pga. at der ligger to lag fliser.

Det er ikke altid muligt at injicere hultlydende fliser, så de ikke længere er hultlydende, selvom der kun er lagt 1 lag fliser.

Der er ikke sket nogen følgeskader og jeg vurderer ikke, at der er risiko for skade bortset fra i selve brusenichen, som er fugtbelastet.

...

Badeværelse stueplan

Foto 1

Flisegulv i badeværelse, ca. 75% er hultlydende.

...

Foto 2

Flisegulv i badeværelse.

...

Udbedring og økonomi

Reetablering af flisegulv med nye fliser.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Kr. 30.000,-35.000,- inkl. moms"

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 24/9 2025:

"Jeg har set på jeres sag igen, og drøftet forholdene omkring jeres fliser på badeværelset med konsulent ..., som senest har været på besigtigelse. Jeg kan i den forbindelse oplyse om, at jeg ikke finder grundlag for at ændre mit tidligere svar.

Konsulenten oplyser, at mange af fliserne udenfor brusenichen var hultlydende, men der ses ingen risiko forbundet med dette. Uagtet om flisegulvet består af et eller to lag fliser eller ej, vil der uden for brusenichen, ikke være risiko skader, så længe fliserne er intakte.

Forholdet er desuden anmærket i tilstandsrapporten, og den risiko i er blevet gjort bekendt med der, adskiller sig **ikke** fra, hvad der er konstateret ved besigtigelsen. I forhold til selve brusenichen er der også hult lydende fliser der - dette anses som et risikofyldt forhold, idet der er væsentlig vandbelastning her - det er derfor korrekt, når anmærkningen her er beskrevet med rødt hus, hvorimod det udenfor brusenichen er anmærket med gråt hus. Det er konsulentens opfattelse, at årsagen til forholdet skal findes i delvis manglende vedhæftning mellem de to lag fliser - hvilket stemmer overens med at det forhold, at I allerede har forsøgt jer med at injicere fliserne. Der er **ikke** noget der tyder på skader eller fejl længere nede i konstruktionen som årsag til den hule lyd.

Det forhold, at en injicering angiveligt ikke skulle kunne løse problemet/udbedre anmærkningen, kan ikke føre til, at anmærkningen er klart forkert beskrevet, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Formålet med den kulanterstatning som I blev tilbudt i vores visitationsafdeling, var at afslutte jeres sag uden yderligere diskussion omkring dækningsomfanget på jeres police og anmærkningernes udstrækning. Tilbuddet blev derfor også fremsat uden præjudice. Af samme grund gælder tilbuddet ikke længere, idet jeg kan forstå, at I ikke ønsker sagen afsluttet på det grundlag.

Jeg kan på baggrund af ovenstående ikke ændre det tidligere svar."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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."

Klageren og selskabet har fremlagt videoer, hvor der bankes på gulvfliserne i brusenichen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er opført i 2002 – den 1/5 2025. Den 4/5 2025 anmeldte klager, at flisegulvet på badeværelset var belagt med to lag fliser, og at hele gulvet lå løst. Den 31/5 2025 afviste selskabet dækning med henvisning til, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning af hele badeværelsesgulvet samt til udbedring af eventuelle følgeskader, der måtte være opstået inden skaden blev konstateret.

Klageren har anført, at gulvet består af to ens lag fliser, hvoraf det nederste lag ikke havde vedhæftning til underlaget/det nederste fliselag er hult. Forholdet kan kun bringes i orden ved at fjerne begge lag fliser og ligge et nyt flisegulv. Klageren har anført, at der ikke er blevet badet i rummet siden skaden blev konstateret. Klageren har anført, at selskabet har tilbudt en erstatning per kulance til dækning af udgiften til murer og til undersøgelsen, der er foretaget, og at selskabet har afvist erstatning for udgiften til nedtagning af badmøbler, demontering og montering af vand, dørkarme og maler m.v. Klageren har anført, at "selskabets tilbud er til fuld og endelig afslutning af sagen, og således ikke noget om dækning af evt. allerede opståede skader i underliggende konstruktion og vægge m.v." Klageren har anført, at selskabet har anført urigtige oplysninger og har undladt at medtage vigtige oplysninger. Klageren har anført, at firmaets un-

dersøgelser viste, at det nederste lag fliser over det meste af gulvet var hule/løse. Klageren har anført, at det er rimeligt at antage, at de hule klinker på hele gulvet, skyldes manglende vedhæftning af det nederste lag fliser til underlaget, idet injektion mellem øverste og nederste fliselag ikke afhjalp problemet. Klageren har anført, at det ikke var sædvanlig byggeskik at lægge dobbelt fliselag i badeværelser i 2002, hvorfor det må betragtes som en konstruktionsfejl.

Selskabet har anført, at selskabet vil dække 90 % af klagerens udgifter til udskiftningen af gulvfliserne i brusenichen, idet de fleste af fliserne i selve brusenichen var hultlydende og ikke alene enkelte fliser, som beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har opfordret klageren til at indhente et tilbud på udbedringen. Selskabet har anført, at selskabet også vil dække klagerens udgifter til undersøgelsen med 6.100 kr. + moms. Vedrørende fliserne uden for brusenichen har selskabet anført, at forholdet er anført med karakteren grå i tilstandsrapporten, og at der ikke er risiko for skade som følge af de hultlydende fliser, idet området ikke er belastet af fugt, og idet der i 23 år ikke er sket nogen følgeskader. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fugeslip eller løse fliser på det øverste lag af fliser. Selskabet har anført, at undersøgelsen ikke dokumenterer, at de hultlydende fliser udenfor brusenichen, herunder måden det nederste lag gulvklinker er lagt på, udgør nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af tilstandsrapporten med gråt hus, at "i brusenichen har gulvet begrænset fald mod gulvafløb", og at "forholdet medfører mindre vandsamling i området". Det fremgår med rødt hus, at "der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen", og at "forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner". Det fremgår med gråt hus, at "der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag udenfor brusenichen", og at "da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader".

Det fremgår af skadeanmeldelsen af 4/5 2025, at klageren opdagede skaden den 8/3 2025, og at klageren "Rekvireret [firma] til at udbedre løse flise i bad ved gang. Der er ikke tale om enkelte løse fliser som nævnt i tilstandsrapport. Det er gulvet der ligger løst. [Firma] har konstateret,

at årsagen hertil, at der ligger 2 lag fliser af samme slags, Det må være en skjult fejl i byggeriet og er ikke normalt. Så uanset bemærkningerne i tilstandsrapporten må dette være en dækningsberettiget skade ... Det er ikke kun enkelte fliser med hele gulvet der hult. Hvad er årsagen til skaden? Dobbelt fliselag".

Det fremgår af tilbud til udskiftning af gulvfliserne den 10/5 2025, indhentet af klageren: "Af-hugning af klinker 2 lag 3960kr. Spartling af gulv med fald 3500kr. Nedlægning af nye klinker 7000kr. Køb af klinker sat til 200pr m2 + sokkelklinke 2100kr. Nedtagning og opsætning af toilet og brusevæg 2500kr. I alt 19060+ moms. Indtil videre er der brugt 61 00kr + moms på at lime de klinker som stod i tilstandsrapporten uden held da fliserne nedenunder var løse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/5 2025, at "anmeldt forhold omhandler: Der ligger to lag klinker på gulvet i badeværelset, hvor det øverste lag har sluppet vedhæftning på det nederste lag klinker ... Konklusion: Da huset blev opført i 2002, har man lagt to lag klinker på gulvet i badeværelset, dette er gjort for at få en nedsækning ind til brusenichen. Man har ikke slebet overfladen på de nederste lag klinker for at sikre ordentlig vedhæftning. Klinkernes overflade er glat og ikke nem at vedhæfte på. De fleste af fliserne på gulvet i badeværelset er hult lydene. Der ses ingen revnede klinker eller revner i fugerne mellem fliserne. Der ses af den elastiske fuge er sluppet dette er grundet udløbet levetid da fugen er gammel og er ikke elastisk mere som at den var ny. Badeværelset gulvet er fra huset blev opført i 2002. Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da der ikke er udført ordentlig vedhæftning. Der ses ingen følgeskade. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen ... Man kan se at fliseklæben er helt glat hvor den har ligget på det nederste lag klinker og derved ikke har ordentlig vedhæftning ...

Udbedring og økonomi: Demontering af toilet, bademøbel og brusedøre, Fjernelse af klinker på gulvet, Spartling gulv, Lægning af klinker, Fuge med hård fuge samt elastisk fuge i nødvendigt omfang, Genmontering af toilet, bademøbel og brusedøre. Indsendte tilbud fra FT ser fornuftigt ud, der skal tillægs de-genmontering af toilet, bademøbel og brusedøre. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 30.000-35.000 kr. inkl. moms".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 28/7 2025, at "anmeldt forhold omhandler: Skrukke/løse gulvfliser i badeværelse, stueplan ... Konklusion: Årsag til skrukke/løse gulvfliser vurderes at være manglende kvalitet i udførelsen. Det bemærkes at der udenfor gulv i bruseniche er to lag med gulvfliser. Årsag til gulv er udført med to lag gulvfliser er ukendt, men det kan formodes, at der ikke har været tilstrækkeligt fald på gulvet efter første lag gulvfliser, og man derfor har besluttet at der udenfor bruseniche lægges et lag mere for at 'opbygge' en opkant udenom brusenichegulvet således at vand ikke kan løbe udenfor bruseniche. Ikke alle fliser på badeværelsesgulvet er hult lydende, og det estimeres at ca. 1/3-1/4 del af gulvfliserne ikke er hult lydende. Der er ikke fugeslip mellem fliserne eller løse fliser. Det vurderes at badeværelset er fra oprindelig opførsel i 2002. Konstruktionen som helhed er udført i sædvanlig byggemetode, dog er det ikke sædvane at udføre et nyt badeværelsesgulv med to lag fliser, men vurderes ikke som værende i strid med BR. Det ses ofte i forbindelse med renoveringer af badeværelser at der er lagt et nyt lag fliser ovenpå det oprindelige lag fliser, hvilket både gælder væg- og gulvflisebelægninger. FT beretter, at de har forsøgt udbedring af de anmeldte skader i TR ved at lade firmaet [firma] reparerer de hultlydende fliser. Firmaet har ikke været i stand til at udbedre de skrukke fliser pga. at der ligger to lag fliser. Det er ikke altid muligt at injicere hultlydende fliser, så de ikke længere er hultlydende, selvom der kun er lagt 1 lag fliser. Der er ikke sket nogen følgeskader og jeg vurderer ikke, at der er risiko for skade bortset fra i selve brusenichen, som er fugtbelastet ... Udbedring og økonomi: Reetablering af flisegulv med nye fliser. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Kr. 30.000,-35.000,- inkl. moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke

sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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 bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte udbedring af andre forhold, end de forhold, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække 90 % af klagerens udgifter til udskiftning af gulvfliserne i brusenichen, idet selskabet har foretaget et mindre fra-

Ankenævnet for Forsikring

16.

104465

drag for det anførte i tilstandsrapporten om fliserne i brusenichen, og udgifter til undersøgelsen med 6.100 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med gråt hus, at "der er enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag udenfor brusenichen", og at "da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport den 28/7 2025, at der ikke er sket nogen følgeskader, og at besigtigelseskonsulenten vurderer, at der ikke er risiko for skade, bortset fra i selve brusenichen, som er fugtbelastet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort forhold, der understøtter, at der er forhold ved gulvet uden for brusenichen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

104465