Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104869:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/12 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> ønsker at Domus Forsikring anerkender skaden"

I brev af 1/12 2025 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Med overtagelsesdag den 1. marts 2021 købte … og [klageren] et enfamilieshus på adressen ...
>
> Ejendommen, der ifølge Bygnings- og Boligregistreret er opført i 2011 har et bebygget areal på 231 m2, heraf et boligareal på 181 m2. I forbindelse med handlen blev der udfærdiget en tilstandsrapport, ligesom der blev oprettet en ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring nu Domus Forsikring A/S.
>
> I 2024 begyndte fliserne i entre/gang/køkken at 'skyde op', ligesom fliserne begyndte at revne. Domus Forsikring har afvist skaden.
>
> Mine klienter har fået Teknologisk Institut til at udfærdige en rapport den 2. maj 2024. Domus Forsikring forholder sig desværre ikke problemstillingen og i det følgende skal jeg derfor kort redegøre for sagen:
>
> I tilstandsrapporten er der under punkt 3 - entre/gang anført 'klinker er med mangelfuld vedhæftning' ligesom det er anført 'skaden er af mindre omfang' - under punkt 5 - køkken - er anført 'klinker er med mangelfuld vedhæftning' samt 'skadesudvikling må påregnes' ligesom der er anført en bemærkning om: 'Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse'.

Teknologisk Institut har i rapporten den 2. maj 2024 anført, at det vurderes, at den manglende vedhæftning af klinkerne skal henføres til en fejl i monteringen af klinkerne, idet fliseklæberen har nået at danne hud inden lægningen af klinkerne.

Teknologisk Institut anfører endvidere, at denne situation normalt vil føre til, at klinkerne lægger løse uden at det i sig selv vil føre til opskydning af klinker/revner på disse.

I forbindelse med ejendommens køb har mine klienter selvfølgelig accepteret disse forhold.

Det som der reklameres over er således ikke den mangelfulde vedhæftning af klinkerne, men at klinkerne skyder op og er begyndt at revne.

Teknologisk Institut har i denne forbindelse anført, at opskydningen/revnerne skyldes en spændingsudvikling, og idet flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger, fremkommer problemet.

Hvis klinkerne havde været monteret korrekt, uden at fliseklæberen havde danne hud, var problemet formentligt langt større, idet man i denne situation formentlig kunne tænke sig at de indvendige mure var blevet forskubbet - og således at husets stabilitet evt. var truet. Det må derfor antages at være en fordel, at klinkerne ikke er monteret korrekt, idet man herved har undgået yderligere skader på ejendommen.

I tilstandsrapporten er **intet** anført om, at der mangler dilatationsfuger, og da Teknologisk Institut har meddelt, at dette er den eneste grund til, at klinkerne skyder op/revner, er det min opfattelse, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er min opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hvis ankenævnet til brug for sagens behandling ønsker yderligere oplysninger, er man velkommen til at kontakte mig."

Selskabets eksterne advokat har den 19/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**i) Faktiske omstændigheder**
Med overtagelsesdag den 1. marts 2021 overtog klagerne ejendommen beliggende ...

Salgsopstilling fra købet af ejendommen fremlægges som bilag A, medens købsaftalen fremlægges som bilag B.

Af købsaftalen side 5, afsnittet 'Tilstandsrapport' fremgår følgende:
'Det er mellem køber og sælger aftalt, at punkterne i tilstandsrapporten som står som håndværksmæssig fejl udbedres, og der udarbejdes en allonge der til. Har sælger ikke fået dette udført inden overtagelse, så kan køber få det lavet på sælgers regning.'

Tilstandsrapporten fremlægges som sagens bilag C, og af tilstandsrapporten side 12 og 13 fremgik, at der i tilstandsrapporten var en række anmærkninger vedrørende klinker i ejendommens entré/gang, badeværelser samt køkken/alrum.

3. 104869

Af tilstandsrapporten side 12 og 13 fremgår således følgende ud for positionsnr. 3, 4, 5 og 6:

BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
3	GRÅ	Klinker er med mangelfuld vedhæftning..	Skaden er af mindre omfang.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4	RØD	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche..	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5	GUL	Klinker er med mangelfuld vedhæftning..	Skadesudvikling må påregnes.	Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse.

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko
6	RØD	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche..	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Sagen vedrører ikke løse klinker, men derimod at 8 klinker i entré/gang og køkken/alrum skal have rejst sig, hvilket forhold af klagerne blev konstateret ca. 3 år efter overtagelsesdagen.

I den anledning lod Domus Forsikring taksator … foretage besigtigelse og undersøgelse, og dennes taksatorrapport af 8. september 2025 fremlægges som sagens bilag D.

Som det ses, konstaterede taksator … i entré/gang og køkken/alrum, at 8 klinker havde rejst sig, og med hensyn til årsagen til det konstaterede vurderede taksator …, at forholdet skyldtes, at der ikke er udført dilatationsfuger ved overgang til væg og overgang til viktualierum og bryggers.

Mails af 6. marts 2024 og 27. november 2024 fremlægges som sagens bilag E og F.

Ved mail af 3. december 2025, der fremlægges som bilag G, meddelte Domus Forsikring dækning i relation til forhold i entréen som følger:
'Entréen
Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække en etablering af dilatationsfuger i siderne af entréen i nærheden af, hvor fliserne er skudt op. Da de løse klinker er anmærket, har din klient været bekendt med, at fliserne bør fastgøres, og derfor påregnet udgifter til selve fliserne.

Er der konkrete fliser som er revnet eller blevet skadet i entréen grundet den anmeldte skade dækker ejerskifteforsikringen også en udskiftning af de konkrete fliser til en tilsvarende flise. Ved søgning på Google ses en tilsvarende mørk flise i 45x45 fortsat at være mulig at anskaffe.

Når der etableres dilatationsfuger i siderne og fliserne fastgøres korrekt, ses skaden i entréen derfor at være udbedret, og ikke længere relevant.'

Med hensyn til køkken/alrum afvistes dækning, bl.a. med henvisning til det i tilstandsrapporten og købsaftalen anførte.

ii) Bevis for dækningsberettigede skader udover det af Domus Forsikring anerkendte?
Med hensyn til entréen har Domus Forsikring anerkendt dækning, som dette fremgår af sagens bilag G, idet der er afgivet følgende dækningstilsagn:
'Entréen
Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække en etablering af dilatationsfuger i siderne af entréen i nærheden af, hvor fliserne er skudt op. Da de løse klinker er anmærket, har din klient været bekendt med, at fliserne bør fastgøres, og derfor påregnet udgifter til selve fliserne.

Er der konkrete fliser som er revnet eller blevet skadet i entréen grundet den anmeldte skade dækker ejerskifteforsikringen også en udskiftning af de konkrete fliser til en tilsvarende flise. Ved søgning på Google ses en tilsvarende mørk flise i 45x45 fortsat at være mulig at anskaffe.

Når der etableres dilatationsfuger i siderne og fliserne fastgøres korrekt, ses skaden i entréen derfor at være udbedret, og ikke længere relevant.'

Tvisten mellem parterne synes således alene at angå forhold vedrørende køkken/alrum, hvor Domus Forsikring har afvist dækning.

Tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag C indeholdt i relation til køkken/alrum ud for position nr. 5 (tilstandsrapporten side 12) følgende anmærkning:

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Klinker er med mangelfuld vedhæftning.	Skadesudvikling må påregnes.	Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse.

Som det ses, blev det anført, at klinker var med mangelfuld vedhæftning, at forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse, og at man måtte påregne skadeudvikling.

Forholdet blev givet karakteren Gult hus, der beskriver skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Svigtet skete ca. 3 år efter overtagelsesdagen, og det må således konstateres, at denne vurdering i tilstandsrapporten er korrekt, ligesom det må konstateres, at klagerne i tilstandsrapporten blev gjort opmærksom på den mangelfulde håndværksmæssige udførelse, samt at der var tale om en alvorlig skade.

I købsaftalen fremlagt som sagens bilag B, side 5 under afsnittet 'Tilstandsrapport', blev følgende aftalt mellem klager og sælger:

'Det er mellem køber og sælger aftalt, at punkterne i tilstandsrapporten som står som håndværksmæssig fejl udbedres, og der udarbejdes en allonge der til. Har sælger ikke fået dette udført inden overtagelse, så kan køber få det lavet på sælgers regning.'

Udover at klagerne i tilstandsrapporten er blevet behørigt advaret, har klager haft mulighed for i forhold til dennes sælger at kræve udbedring af forholdene, herunder få det udført på sælgers regning.

Når klager blot har ladet stå til og undladt for sælgers regning at få forholdene udbedret, er det ej heller et forhold, som er ejerskifteforsikringen vedkommende, ej heller i relation til skadesforværring.

Med henvisning til det ovenfor anførte og med henvisning til det i sagens bilag G anførte gøres det gældende, at klager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring ud over dem, som Domus Forsikring har anerkendt."

Klagerens advokat har i brev af 25/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Den reklamation, der er foretaget over for indklagede vedrører ikke mangelfuld vedhæftning af klinkerne i entre/gang samt køkken - men at flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger.

Ved handlens indgåelse blev det aftalt, at sælger forinden overtagelsesdagen skulle udbedre den fejl, der er anført under tilstandsrapportens punkt 1 (side 8) vedr. manglende ventilation. Fejlen blev efterfølgende udbedret på sælgers regning og bemærkningen blev herefter slettet i tilstandsrapporten, jfr. tilstandsrapportens side 3.

Bemærkningen i købsaftalens punkt 11 side 5 er derfor udelukkende møntet på manglerne ved den manglende ventilation i tagkonstruktionen - og relaterer sig ikke til ejendommens flisebelægning (for god ordens skyld skal bemærkes, at hvis sælger og køber havde aftalt, at de i tilstandsrapporten under punkt 3 og 5 anførte mangler skulle udbedres, var dette sket ved at der var påført en ny fliselim - idet der i tilstandsrapporten intet er anført om de manglende dilatationsfuger. Ved en mangelsudbedring var problemet derfor ikke løst).

I forbindelse med ejendommens køb accepterede mine klienter, at en del af fliserne var 'skrukke' - samt at man på længere sigt kunne risikere, at fliserne løsnede sig. I den rapport, som mine klienter har fået udfærdiget af Teknologisk Institut og som tidligere er fremsendt til Ankenævnet for Forsikring er anført, at manglende vedhæftning af fliser (skrukke fliser) normalt vil føre til, at klinkerne lægger løse uden at dette vil medføre, at der sker en opskydning af klinkerne/revner på disse.

Teknologisk Institut har anført, at opskydningen/revnerne skyldes en spændingsudvikling, idet flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger.

Indklagede har tidligere oplyst, at man kan købe nye fliser, hvilket indklagede har erfaret ved søgning på Google. Mine klienter har forgæves forsøgt at finde nye fliser via søgning på Google samt i øvrigt ved henvendelse til forskellige firmaet, som handler med fliser - dog uden at det er lykkedes at finde tilsvarende fliser.

Det bestrides således, at der er mulighed for at finde tilsvarende fliser- enten brugte eller nye. Rent æstetisk kan det ikke være en korrekt måde at udbedre skaden på, at man bruger en anden farve flise vedr. de defekte fliser og det må således lægges til grund at der skal købes nye fliser til såvel entre, gang som køkken.

Mine klienter har haft murermester … til at besigtige ejendommen og der vedhæftes tilbud, hvoraf fremgår hvilke omkostninger der vil være forbundet med at skifte fliserne i henholdsvis entre, gang samt køkken.

Sammenfattende skal anføres, at der i tilstandsrapporten intet er anført om, at der er manglende dilatationsfuger, hvilket er årsagen til de konstaterede problemer.

Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade."

Selskabets eksterne advokat har i kommentar af 18/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg bemærkes, at det forhold, at flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger ifølge taksator … er årsag til det konstaterede og det i tilstandsrapporten anmærkede vedrørende, at gulvbelægningen/klinker er med mangelfuld vedhæftning.

Domus Forsikring henviser til indlægget af 19. december 2025.

Domus Forsikring fastholder således det i indlægget af 19. december 2025 anførte.

Med hensyn til klagers bemærkninger om, at det ikke er muligt at finde klinker i samme farve, ses dette ikke dokumenteret, men Domus Forsikring bemærker i øvrigt, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 7, afsnittet 'Erstatningsopgørelse' fremgår, at Domus Forsikring ikke dækker eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og de ubeskadigede."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 9/10 2020:

"

BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Klinker er med mangelfuld vedhæftning.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod vest

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche..	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

BEBOELSE - Stueplan - Køkken

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Klinker er med mangelfuld vedhæftning.	Skadesudvikling må påregnes.	Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod øst

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche..	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	I køkken/alrum er der enkelte klinker der lyder hult, samme i det ene baderum. Begge er efterset af murer. Furerne er ikke revnede og det er uden fare for fugtskader

...

	Eventuelle bemærkninger	Huset er bygget til min familie. Vi er de eneste der har boet i huset. Det er opført i 2010 og overtaget af os. Vi er ikke bekendt med andre fejl, end de få klinker, der har sluppet

Det fremgår af købsaftale af 19/10 2020:

> "**Tilstandsrapport**:
> Det er mellem køber og sælger aftalt, at punkterne i tilstandsrapporten som står som håndværksmæssig fejl udbedres, og der udarbejdes en allonge der til. Har sælger ikke fået dette udført inden overtagelse, så kan køber få det lavet på sælgers regning."

Det fremgår af rapport af 2/5 2024 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren:

> "**Baggrund**
> Der er konstateret opskydning af klinkegulvet samt løse klinker i stort omfang.
>
> Rekvirenten oplevede pludselig at fugerne mellem nogle af klinkerne i gangen og køkkenalrummet sprang, fordi klinkerne rejste sig.
>
> Der er i alt 8 fliser, som har løftet sig fra gulvet i køkkenalrummet og gangen. Derudover har rigtig mange af de tilstødende klinker sluppet fuldstændig i vedhæftningen.
>
> **Formål**
> Formålet med opgaven er på baggrund af besigtigelse samt givne data og informationer at fremkomme med en vurdering af mulig årsag til opskydningen og de store områder med løse klinker.
>
> **Data og informationer**
> - Huset er opført i 2010 og nuværende ejer overtager huset den 1/3-2021.
> - Skaden opdages i januar 2024.
> - I tilstandsrapporten står skrevet, at der findes klinker med manglende vedhæftning i både gang og køkkenalrum, og derfor bør man forvente fejl/skader. I gang bør der ikke forventes skader.

- Gulvet er udført med gulvvarme.
- Gulvet er belagt med sorte hårdtbrændte klinker i størrelsen 45 x 45 cm fra opførelsen.
- Efter TI besigtigelse er der yderligere 8x2 fliser, som nu har løftet sig.
  Fugerne er intakte, men fliserne står mod hinanden ca. 1 cm over underlaget. Igen kunne det høres, da fliserne rejste sig, og hvis man træder ovenpå dem, kan det tydeligt mærkes, at de nu giver sig.

Sammenfatning
Besigtigelsen viste løse/hule klinker i et større omfang i alle klinkebelagte gulvområder. I gangareal ses en tydelig opskydning af klinker i begge retninger (klinker står i spænd) med løse klinker til følge. De øvrige steder er klinkerne løse i stort omfang.

Der ses ingen dilatationsuger i klinkebelægningen. Ved døråbninger til det fri ses hårde cementfuger. Langs vægge er der monteret en fejeliste udenpå fodpanelet som dels skjuler fugen. Cementfugerne virker meget hårde.

l gangen blev der optaget et par opskudte klink i gangen, hvor opskydningen var 20 mm.

Optagne klinker viste at der ingen klæb sidder på klinke og at bruddet er sket mellem klinke og klæber.
…
Vurdering
Ud fra den foretagne besigtigelse samt de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Årsagen til den konstaterede opskydning af klinker vurderes at være en spændingsudløsning i klinkebelægningen. Spændingsudløsningen kan ske ved opvarmning af gulvet hvor både beton og klinker udvider sig typisk hvor der tilføres mere varme til huset i de kolde måneder. Der har været lave udendørstemperaturer i perioden omkring det tidspunkt, hvor de første opskydninger blev konstateret. Hvis fliserne ikke kan flytte sig med betonen som følge af manglende dilatationsfuger/udvidelsesmuligheder ved begrænsninger/vægge, kommer fliserne til at stå i en forspændingstilstand og skydes op når spændingen bliver for stor.

Den nylige opskydning er sandsynligvis sket fordi det er blevet varmere udenfor hvorved gulvet trækkes sammen. Hvis betonen trækker sig mere sammen end klinkerne, er ikke er plads til klinkebelægningen hvorfor denne kommer til at stå i spænd og skydes op. Forskellen i temperatur kan ske ved at sol indfaldet holder dele af klinkebelægningen varmere end betonen. Det sidste her kræver normalt at der er fliser som ligger fast.

Med de opskudte klinker forværres komforttilstanden af klinkegulvet markant fra et delvist løst og men plant gulv til et ujævn gulv med skarpe kanter som følge af opskudte klinker.

De løse klinker vurderes at kunne henføres til en fejl i monteringen af klinkerne hvor fliseklæben har nået at danne hud (overfladen tørrer ud inden mens den nedre del af klæben stadig er plastisk) inden lægningen af klinken. Dette bevirker at flisen kan trykkes ned i klæben uden at der opstår nævneværdig vedhæftning.

Denne situation vil normalt bare føre til at fliserne ligger løse/delvist løse holdt sammen af den stærke fugemørtel uden at det i sig selv vil føre til opskydning af fliser og revnede fuger. Opskydningen vil som tidligere nævnt kræve en spændingsudvikling i klinkebelægningen og/eller en kombination med manglende mulighed for ekspansion. Flisebelægningen er umiddelbart udført uden dilatationsfuger, hvilket er en fejl, da flisebelægningen ingen mulighed har for at udvide sig ved større opvarmning af gulvet.

Det er ikke forventeligt at løse klinker i et klinkegulv i sig selv vil føre til at klinkebelægningen skydes op.

En udbedring vil kræve at hele gulvet omlægges med en fleksibel fliseklæb i henhold til leverandørens anvisninger. Opmærksomheden må henledes på at der vil skulle etableres elastiske fuger ved alle begrænsninger og med maksimalt 5 meters mellemrum. Der bør anvendes buttering floating metoden ved lægningen af klinkerne dvs. hvor både klinke og beton påføres klæb."

Det fremgår af mail af 27/11 2024 fra selskabet til klagerens advokat:

"Det forstås, at årsagen til problemerne med fliserne handler om manglende dilatationsfuge og at fliseklæben er nået at tørre lidt ud, inden lægningen af klinken, så der ikke har været nævneværdig vedhæftning. Ved den grå anmærkning i entre/gang var køber bekendt med, at de på et tidspunkt skulle gøre noget ved fliserne, som allerede i 2020 havde mangelfuld vedhæftning. Vi er nu i 2024. Vi fastholder således, at vi ikke kan hjælpe med fliserne. På baggrund af anmærkningen kunne køber ikke vide, at de også skulle etablere dilatationsfuge. Vi kan således tilbyde erstatning for etablering af dilatationsfuge i siderne, i umiddelbar nærhed af området, hvor fliserne nu er skudt op. Dog er det vores vurdering, at denne fuge kan etableres for under 5.000 kr., når man alligevel er i gang med arbejdet med fliserne. Skader under 5.000 kr. kan ikke anmeldes til forsikringen jf. forsikringsbetingelserne. Hvis der indhentes tilbud på opgaven, og beløbet viser sig at være højere, må I selvfølgelig endelig vende tilbage.

Ved den gule anmærkning i køkkenet, er det oplyst, at skadesudvikling må påregnes, og at forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse. Som nævnt oplyser rapporten fra teknologisk institut om let udtøring af fliseklæb og manglende dilatationsfuge, svarende til mangler i den håndværksmæssige udførelse. Vi fastholder således den tidligere fremsendte afgørelse for klinker i køkkenet."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 8/9 2025:

"Beskrivelse:
FT opdager forholdet i foråret 2024, ved et ordentlig smeld. 8 klinker i entre/gang og køkken alrum havde rejst sig. Ved besigtigelsen havde klinkerne 'lagt' sig idet FT havde fjernet klinkefugerne i mellem for at have et gulv at gå på. Ved besigtigelsen er de 8 klinker i entre/gang/køkken løse så de kan tages op. Der blev optaget et par klinker op, hvor det ses at der ingen fliselim er på bagsiden af klinke, samt at fliselimen på betongulvet stort set ikke er 'arbejdet' sammen. I entre/gang samt lidt over halvdele af klinkerne skrukke langs med væg mod værelser og ind under spisebordet. Ved gang mod værelse er nogen fodlister fjernet og her ses stedvis klinkefuge mellem væg og klinke.
…
4. Årsag og omfang

Opskydning af klinkerne vurderes at skyldes at der ikke er udført dilatationsfuger ved overgang til væg og overgang til viktualierum og bryggers. Klinkerne har manglet muligheden for udvidelse, ved
temperaturbevægelser, hvilket har medfør opskydning.

Årsagen til at en stor del af klinkerne er skrukke, skyldes at klinkerne ikke har fået til strækkelig vedhæftning ned i klinkelimen, hvilket kan skyldes at limen har nået at få 'hud' inden klinkerne er lagt ned i limen."

Det fremgår af mail af 3/12 2025 fra selskabet til klagerens advokat:

"Entréen
Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække en etablering af dilatationsfuger i siderne af entréen i nærheden af, hvor fliserne er skudt op. Da de løse klinker er anmærket, har din klient været bekendt med, at fliserne bør fastgøres, og derfor påregnet udgifter til selve fliserne.

Er der konkrete fliser som er revnet eller blevet skadet i entréen grundet den anmeldte skade dækker ejerskifteforsikringen også en udskiftning af de konkrete fliser til en tilsvarende flise. Ved søgning på Google ses en tilsvarende mørk flise i 45x45 fortsat at være mulig at anskaffe.

Når der etableres dilatationsfuger i siderne og fliserne fastgøres korrekt, ses skaden i entréen derfor at være udbedret, og ikke længere relevant.

Ejerskifteforsikringen har anmodet din klient om at indhente og fremsende tilbud på dette, såfremt udbedringen imod forventning måtte vise sig at overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., hvilket ikke ses at være gjort på nuværende tidspunkt. Ejerskifteforsikringen har derfor ikke mulighed for at opgøre erstatningen for etablering af dilatationsfugerne i entréen på det foreliggende grundlag, og afventer derfor at der indhentes konkret tilbud.

Køkken
For så vidt angår køkkenet så har ejerskifteforsikringen afvist dækning af både fliser og årsag (dilatationsfuger).

Det skyldes at anmærkningen i tilstandsrapporten, er en alvorlig skade på fliser med mangelfuld vedhæftning, der må påregnes at kunne udvikle sig. Den beskikkede bygningssagkyndige bemærkede at forholdet skyldtes den håndværksmæssige udførelse. Dette kan derfor både være pga. for sen lægning efter fliseklæbet og/eller manglende dilatationsfuger. Uanset dette, har det været anmærket i tilstandsrapporten, og dine klienter har været bekendt med dette før deres overtagelse af ejendommen, og har derfor kunnet undersøge det nærmere.

I den forbindelse bemærker jeg at følgende fremgår af købsaftalen:

> **Tilstandsrapport:**
> Det er mellem køber og sælger aftalt, at punkterne i tilstandsrapporten som står som håndværksmæssig fejl udbedres, og der udarbejdes en allonge der til. Har sælger ikke fået dette udført inden overtagelse, så kan køber få det lavet på sælgers regning.

Jeg skal derfor venligst høre om sælger fik det udbedret efter inden din klients overtagelse, samt dokumentation herfor, eller hvorvidt din klient har fået det udbedret på sælgers regning? Hvis din

klient ikke har fået det udbedret på sælgers regning, og blot ladet stå til med kendskab om at der er håndværksmæssige fejl i de efterfølgende 3 år, kan det at forholdet har udviklet sig ligeledes ikke pålægges ejerskifteforsikringen.

13. 104869

Status:
Ejerskifteforsikringen afventer at dine klienter indhenter og fremsender tilbud på dilatationsfuger i entréen og eventuelt udskiftning af enkelte revnede fliser, der måtte være opstået på grund af manglende dilatationsfuger. Tilbud bedes venligst fremsendt til kvalitet@domusforsikring.dk, med angivelse af skadenummer i emnefeltet."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 3/2 2026 fra klagerens murer på udbedring af gulvbelægning i entre og køkken/alrum til henholdsvis 42.772,50 kr. og 93.686,25 kr. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved til standsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7. Erstatningsopgørelse
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

> Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
>
> Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
>
> FRIDA betaler ikke erstatning for eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 2011, den 1/3 2021. Klageren anmeldte i februar 2024, at en række gulvklinker i entre/gang og køkkenalrum pludseligt rejste sig, og at fugerne mellem klinkerne knækkede. Klageren rekvirerede Teknologisk Institut, som besigtigede klinkegulvet den 18/4 2024. Selskabet besigtigede gulvet den 2/4 2025. I entre/gang har selskabet tilbudt at dække udgiften til etablering af dilatationsfuger i siderne i nærheden af, hvor klinkerne er skudt op, og til udskiftning af revnede og skadede klinker, hvis udgiften overstiger selvrisikobeløbet. Selskabet har afvist at dække udgiften til øvrige klinker og til fastgørelse, jf. tilstandsrapportens nr. 3. I køkkenet har selskabet afvist dækning, jf. tilstandsrapportens nr. 5. Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende skaden. Klageren har fremlagt tilbud af 3/2 2026 på udbedring af gulvet i entre/gang og køkken til henholdsvis 42.772,50 kr. og 93.686,25 kr.

Klageren har anført, at der ikke klages over den mangelfulde vedhæftning af klinkerne, men at klinkerne skyder op og er begyndt at revne, idet flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger. Teknologisk Institut har anført, at opskydningen/revnerne skyldes en spændingsudvikling, idet flisebelægningen er udført uden dilatationsfuger. Teknologisk Institut har oplyst, at manglende vedhæftning af fliser normalt vil føre til, at klinkerne ligger løse uden, at dette vil medføre, at der sker en opskydning af klinkerne/revner på disse. Klageren har anført, at det ikke har været muligt at finde tilsvarende fliser. Klageren har forsøgt via søgning på Google og ved hen-

vendelse til forskellige firmaer. Rent æstetisk kan det ikke være korrekt at bruge en anden farve flise, og det må således lægges til grund, at der skal købes nye fliser til entre, gang og køkken. Klageren har anført, at bemærkningen i købsaftalen udelukkende angår den manglende ventilation i tagkonstruktionen, som blev udbedret af sælgeren. Hvis sælger og køber havde aftalt, at de i tilstandsrapportens punkt 3 og 5 anførte mangler skulle udbedres, var dette sket ved at påføre en ny fliselim, idet der i tilstandsrapporten intet er anført om de manglende dilatationsfuger. Ved en mangelsudbedring var problemet derfor ikke løst.

Selskabet har anført, at manglende dilatationsfuger ifølge taksator er årsagen til det konstaterede, og til det i tilstandsrapporten anmærkede vedrørende mangelfuld vedhæftning. Selskabet har for så vidt angår entre/gang anført, at klageren ikke har dokumenteret, at det ikke er muligt at finde klinker i samme farve. Det fremgår i øvrigt af forsikringsbetingelsernes punkt 7, at selskabet ikke dækker eventuelt tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede. Selskabet har for så vidt angår køkkenet anført, at vurderingen i tilstandsrapporten er korrekt. Svigtet skete ca. 3 år efter overtagelsesdagen, og klageren blev gjort opmærksom på den mangelfulde håndværksmæssige udførelse, og at der var tale om en alvorlig skade. Selskabet har anført, at klageren har haft mulighed for at få forholdene udbedret af sælger, jf. købsaftalen. Når klageren har undladt dette og blot ladet stå til, kan forholdet og skadesforværring ikke pålægges selskabet.

Det fremgår af købsaftale af 19/10 2020, at "Det er mellem køber og sælger aftalt, at punkterne i tilstandsrapporten som står som håndværksmæssig fejl udbedres, og der udarbejdes en allonge der til. Har sælger ikke fået dette udført inden overtagelse, så kan køber få det lavet på sælgers regning".

Det fremgår af rapport af 2/5 2024 fra Teknologisk Institut, at "Årsagen til den konstaterede opskydning af klinker vurderes at være en spændingsudløsning i klinkebelægningen. Spændingsudløsningen kan ske ved opvarmning af gulvet, hvor både beton og klinker udvider sig typisk hvor der tilføres mere varme til huset i de kolde måneder. Der har været lave udendørstemperaturer i perioden omkring det tidspunkt, hvor de første opskydninger blev konstateret.

Hvis fliserne ikke kan flytte sig med betonen som følge af manglende dilatationsfuger/udvidelsesmuligheder ved begrænsninger/vægge, kommer fliserne til at stå i en forspændingstilstand og skydes op når spændingen bliver for stor. Den nylige opskydning er sandsynligvis sket fordi det er blevet varmere udenfor hvorved gulvet trækkes sammen. Hvis betonen trækker sig mere sammen end klinkerne, er ikke er plads til klinkebelægningen hvorfor denne kommer til at stå i spænd og skydes op. Forskellen i temperatur kan ske ved at sol indfaldet holder dele af klinkebelægningen varmere end betonen. Det sidste her kræver normalt at der er fliser som ligger fast. Med de opskudte klinker forværres komforttilstanden af klinkegulvet markant fra et delvist løst og men plant gulv til et ujævn gulv med skarpe kanter som følge af opskudte klinker. De løse klinker vurderes at kunne henføres til en fejl i monteringen af klinkerne hvor fliseklæben har nået at danne hud (overfladen tørrer ud inden mens den nedre del af klæben stadig er plastisk) inden lægningen af klinken. Dette bevirker at flisen kan trykkes ned i klæben uden at der opstår nævneværdig vedhæftning. Denne situation vil normalt bare føre til at fliserne ligger løse/delvist løse holdt sammen af den stærke fugemørtel uden at det i sig selv vil føre til opskydning af fliser og revnede fuger. Opskydningen vil som tidligere nævnt kræve en spændingsudvikling i klinkebelægningen og/eller en kombination med manglende mulighed for ekspansion. Flisebelægningen er umiddelbart udført uden dilatationsfuger, hvilket er en fejl, da flisebelægningen ingen mulighed har for at udvide sig ved større opvarmning af gulvet. Det er ikke forventeligt at løse klinker i et klinkegulv i sig selv vil føre til at klinkebelægningen skydes op. En udbedring vil kræve at hele gulvet omlægges med en fleksibel fliseklæb i henhold til leverandørens anvisninger. Opmærksomheden må henledes på at der vil skulle etableres elastiske fuger ved alle begrænsninger og med maksimalt 5 meters mellemrum. Der bør anvendes buttering floating metoden ved lægningen af klinkerne dvs. hvor både klinke og beton påføres klæb".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 8/9 2025, at "FT opdager forholdet i foråret 2024, ved et ordentlig smeld. 8 klinker i entre/gang og køkken alrum havde rejst sig. Ved besigtigelsen havde klinkerne 'lagt' sig idet FT havde fjernet klinkefugerne i mellem for at have et gulv at gå på. Ved besigtigelsen er de 8 klinker i entre/gang/køkken løse så de kan tages op. Der blev optaget et par klinker op, hvor det ses at der ingen fliselim er på bagsiden af klinke, samt at flise-

limen på betongulvet stort set ikke er 'arbejdet' sammen. I entre/gang samt lidt over halvdele af klinkerne skrukke langs med væg mod værelser og ind under spisebordet. Ved gang mod værelse er nogen fodlister fjernet og her ses stedvis klinkefuge mellem væg og klinke. … Opskydning af klinkerne vurderes at skyldes at der ikke er udført dilatationsfuger ved overgang til væg og overgang til viktualierum og bryggers. Klinkerne har manglet muligheden for udvidelse, ved temperaturbevægelser, hvilket har medfør opskydning. Årsagen til at en stor del af klinkerne er skrukke, skyldes at klinkerne ikke har fået til strækkelig vedhæftning ned i klinkelimen, hvilket kan skyldes at limen har nået at få 'hud' inden klinkerne er lagt ned i limen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til udbedring af klinkegulvet. Nævnet finder, at en eventuel farveforskel på nye og eksisterende klinker ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i entre/gang har tilbudt at dække udgiften til etablering af dilatationsfuger i siderne i nærheden af, hvor klinkerne er skudt op, og til udskiftning af revnede og skadede klinker, hvis udgiften overstiger selvrisikobeløbet. Da det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 med farven grå, at "Klinker er med mangelfuld vedhæftning", og "Skaden er af mindre omfang", er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgiften til fastgørelse heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at det, for så vidt angår køkkenet, fremgår af tilstandsrapportens nr. 5 med farven gul, at "Klinker er med mangelfuld vedhæftning", "Skadesudvikling må påregnes", og "Forholdet skyldes den håndværksmæssige udførelse". Klageren var dermed advaret mod alvorlige skader ved klinkegulvet, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Det forhold, at der 3 år efter klagerens overtagelse af ejendommen er sket opskydning/revner af klinkerne som følge af manglende dilatationsfuger, kan på baggrund af ovenstående ikke føre til andet resultat.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

18. 104869

19. 104869

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck