

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 105232:

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 26/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

1. PÅSTAND

Jeg påstår, at Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende dækning til nedtagning og korrekt omlægning af alle vægfliser i brusenichen på badeværelset på 1. sal som en integreret del af den allerede anerkendte skade.

2. SAGSFREMSTILLING

2.1 Faktiske forhold

Jeg overtog ejendommen den 1. november 2024 med en ejerskifteforsikring (basisdækning) hos Dansk Boligforsikring A/S.

Badeværelset på 1. sal var moderniseret af tidligere ejer. Ved overtagelsen var der en rød anmærkning (nr. 6) i tilstandsrapporten med følgende ordlyd:

Skade: Klinkegulv er med revner og med mangelfuld vedhæftning

Risiko: Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

Jeg opdagede den 22. august 2025, at problemerne med badeværelsesgulvet var langt mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten, og anmeldte forholdet til forsikringen.

2.2 Forsikringens besigtigelse og konstatering

Konsulent ... foretog besigtigelse den 25. september 2025 og konstaterede følgende:

- Alle klinker på gulvet er skrukke og hult lydende
- 80% af gulvfladen har revner i hårdfugerne

- Årsagen er mangelfuld limdækning - klinkerne er ikke bagsmurt som påkrævet for klinker i denne størrelse på trækonstruktion
- Der er anvendt for lille tandspartel ved udlægning
- Klinkerne er lagt direkte på trækonstruktion (krydsfinerplade konstateret via inspektionslem)
- Der er 24 mm bagfald væk fra gulvafløbet (i strid med BR10 4.6 4)
- Foran brusenichen er fugerne repareret med silikone af forrige ejer (se konsulentrapport foto 6) Konsulenten konkluderer: 'Anmeldte forhold tilskrives til ikke omhyggeligt nok håndværk' og 'Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da limdækning ikke er omhyggelig nok udført.'

2.3 Forsikringens afgørelse

Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 17. november 2025 (ændret efter min klage) anerkendt dækning til:

- Optagning af alle gulvfliser
- Nedtagning af kun nederste række vægfliser i brusenichen
- Genmontering af fliser inkl. korrekt udførelse
- Reetablering af vådrumssikring på gulv
- Udbedring af bagfald

Forsikringen har afvist at dække nedtagning af samtlige vægfliser i brusenichen med den begrundelse, at der 'ikke er fundet skader på væggene.'

Der fratrækkes 8.000 kr. for udbedring af tilstandsrapportens anmærkning, hvilket jeg har mulighed for at anfægte ved indhentet håndværkertilbud.

3. ANBRINGENDER

3.1 HOVEDANBRINGENDE: Brusenichens vægge udgør samme skade som gulvet

3.1.1 Én sammenhængende konstruktionsfejl

Den anerkendte skade på gulvet og de ikke-ankendte forhold på brusenichens vægge udgør én sammenhængende skade fra samme modernisering af badeværelset.

Forsikringen har selv konstateret, at:

- Alle gulvfliser er fejlagtigt lagt (ikke bagsmurt, for lille tandspartel)
- Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode
- Arbejdet skyldes 'ikke omhyggeligt nok håndværk'

Det er urimeligt og uden faktisk grundlag at antage, at gulv og vægge i samme badeværelse skulle være udført af forskellige håndværkere eller på forskellige tidspunkter. Der foreligger ingen dokumentation, ingen byggesager, og ingen indicier der tyder på, at væggene skulle stamme fra et andet arbejde end gulvet.

Når forsikringen anerkender, at gulvets udførelse er så mangelfuld, at det går ud over ejendommens brugbarhed, og når samme mangelfulde udførelse konstateres konsekvent over hele gulvfladen, må det logisk følge, at samme fejl kan være til stede i de tilstødende vægfliser fra samme modernisering.

Forsikringen bærer bevisbyrden for at påvise, at væggene skulle stamme fra et andet, korrekt udført arbejde. En sådan påvisning er ikke sket.

3.1.2 Forrige ejers silikone-reparation indikerer bredere problem Konsulenten har dokumenteret (foto 6, side 8 i besigtigelsesrapporten), at fugerne foran brusenichen er repareret med silikone af forrige ejer.

Konsulenten skriver:

'Ude foran brusenichen er fugerne fuget med silikone, dette er gjort for at lave rep på fugerne som forrige ejer har lavet'

Denne akutte lappeløsning viser:

1. At problemet ikke var begrænset til området ved brusenichen (som anmærket i tilstandsrapporten), men omfattede overgangen til selve brusenichen
2. At fugerne konstant sprang - typisk tegn på underliggende konstruktionsfejl
3. At forrige ejer var bekendt med, at der var et udbredt problem med flisearbejdet

Det er inkonsekvent, at forsikringen anerkender skaden som værende udover tilstandsrapportens anmærkning (der kun vedrørte gulvet ved brusenichen), men nægter at undersøge de vægge, som fugerne går op imod, og hvor forrige ejer har foretaget nødreparationer.

Silikone-reparationen dokumenterer, at problemområdet strækker sig fra gulvet op til væggene i brusenichen. Det er derfor kunstigt at opdele skaden i 'gulv' (dækket) og 'vægge i samme område' (ikke dækket).

3.1.3 Teknisk uforsvarligt at opdele vådrumskonstruktionen

Forsikringen har selv anerkendt, at vådrumssikringen på gulvet skal reetableres. Jurist ... skriver i mail af 25. november 2025:

'Jeg formoder at vådrumssikringen vil gå i stykker på gulvet i forbindelse med omlægningen af klinkerne. En reetablering af vådrumssikringen på gulvet vil derfor være indeholdt i ejerskifteforsikringens dækningsomfang.'

Dette er korrekt fagligt vurderet. Men [jurist] fortsætter:

'Det er helt almindeligt at man ved reparationsarbejder på gulvet i brusenichen alene nedtager den nederste række fliser på væggene for at opnå en tæt overgang i vådrumsmembranen der påføres på gulvet.'

Dette er teknisk utilstrækkeligt i nærværende sag af følgende grunde:

For det første: Badeværelset er på 1. sal oven over køkken og bryggers.

[Jurist] anerkender selv (mail 25. november 2025):

'Jeg kan dog godt være i tvivl om, netop fordi det er et badeværelse på 1. sal, hvorvidt den egentlige håndværker vil stille garanti på tætheden af gulvet uden at der som minimum udlægges gulvgips.'

Samme logik må gælde for brusenichen: Når badeværelset er på 1. sal med beboelsesrum under, og når det er dokumenteret, at det eksisterende håndværkerarbejde er mangelfuldt, vil ingen autoriseret håndværker stille garanti på tætheden af en vådrumskonstruktion, hvor kun gulvet og den nederste række vægfliser er sikret korrekt, mens resten af de vertikale flader i det våde område forbliver usikret.

For det andet: Forsikringen antager, at der allerede findes en vådrumssikring bag væggene, fordi 'konstruktionen må antages at være

udført som den skal, så længe der ikke er dokumenteret andet' (mail 25. november 2025).

Denne antagelse er direkte modsagt af forsikringens egne konstateringer:

- Konsulenten har fastslået, at arbejdet ikke følger sædvanlig byggemetode
- Alle gulvfliser er lagt fejlagtigt
- Der er 24 mm bagfald (i strid med BR10)
- Der er ikke kunnet konstateres vådrumsmembran nogen steder (konsulentrapport side 4)

Når den dokumenterede realitet er, at håndværkeren har udført arbejdet mangelfuldt på alle påviselige punkter, er det urimeligt at fastholde en antagelse om, at de ikke-påviselige dele (væggene) skulle være korrekt udført.

For det tredje: Det er almindelig byggeteknisk praksis, at når en vådrumskonstruktion først åbnes, og når der er konstateret så omfattende fejl som her, skal hele det vandbelastede område udbedres. Alt andet vil være ansvarspådragende for den udførende håndværker.

3.1.4 Bevisbyrde og forsikringens egne dokumentation

Forsikringen anfører (mail 8. januar 2026):

'Hvis du mener du har skader på brusenichens vægge er du velkommen til at lave en ny anmeldelse. Jeg vil dog i den forbindelse gøre dig opmærksom på, at det er dig som forsikringstager der har bevisbyrden for, at der foreligger skader som ejerskifteforsikringen skal dække.'

Dette er misvisende anvendelse af bevisbyrdeprincippet.

Jeg har ikke anmeldt en ny, selvstændig skade på væggene. Jeg har anmeldt én skade: fejlagtigt udførte fliser på badeværelset. Forsikringen har selv dokumenteret:

1. At alle gulvfliser er fejlagtigt lagt
2. At årsagen er ikke-omhyggeligt håndværk fra moderniseringen
3. At konstruktionen ikke følger sædvanlig byggemetode
4. At forrige ejer har foretaget nødreparationer ved overgangen til brusenichen

Det er forsikringens pligt at undersøge det fulde omfang af den anmeldte skade. Når konsulenten ved besigtigelsen kun har undersøgt gulvet (fordi det var det synligt beskadigede), men alle tekniske indicier peger på, at samme fejl omfatter de tilstødende vægge fra samme modernisering, kan forsikringen ikke afvise dækning med henvisning til, at jeg skal 'bevise' væggenes tilstand.

Bevisbyrden for væggenes tilstand kan kun løftes ved at nedtage fliserne.

Det er urimeligt at kræve, at jeg selv skal afholde denne udgift for at dokumentere det fulde omfang af en skade, som forsikringen allerede har anerkendt delvist dækning for.

3.2 SUBSIDIÆRT ANBRINGENDE: Inkonsekvent anvendelse af basisdækningens omfang

3.2.1 Forsikringen dækker allerede forhold reguleret af BR10

Forsikringen har løbende afvist dele af mine indsigelser med henvisning til, at basisdækningen ikke dækker ulovlig bygningsindretning. [Jurist] skriver (17. november 2025):

'Du har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvilket betyder, at du ikke har tegnet dækning for ulovlig bygningsindretning. Det forhold, at der måske er dele af konstruktionen som ikke er lavet i overensstemmelse med bygningslovgivningen, har du ikke dækning for, alene af den årsag.'

Og videre (2. december 2025):

'Det giver derfor heller ikke mening at undersøge en vådrumssikring når der isoleret set på en basisdækning ikke er dækning for en vådrumssikring, blot fordi denne evt. mangler.'

Men: Forsikringen dækker udbedring af bagfaldet på gulvet. Konsulent ... bekræfter i intern mail (17. november 2025):

'I BR10 4.6 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb. [...] min vurdering er at kravet i BR10 er gældende i det her tilfælde.'

Dette er direkte selvmodsigende:

- Manglende/fejlagtig vådrumssikring = ikke dækket (henvisning til BR10)
- Manglende fald til afløb = dækket (reguleret af samme BR10)

Begge forhold er reguleret af bygningsreglementet. Begge forhold stammer fra samme modernisering af badeværelset. Begge forhold påvirker vådrummets funktion og sikkerhed.

Det er inkonsekvent og vilkårligt, at forsikringen udvælger, hvilke BR10- brud der dækkes, og hvilke der ikke gør, når de alle udspringer af samme anerkendte skade.

3.2.2 Forsikringen anerkender selv tvivl om konstruktionens sikkerhed

[Jurist] skriver (25. november 2025):

'Jeg kan dog godt være i tvivl om, netop fordi det er et badeværelse på 1. sal, hvorvidt den egentlige håndværker vil stille garanti på tætheden af gulvet uden at der som minimum udlægges gulvgips, og hvis dette er tilfældet, så vil gulvgipsen være en del af dækningstilsagnet ved ejerskifteforsikringen.'

Hvis forsikringen anerkender, at håndværkeren ikke ville kunne stille garanti på gulvet uden gulvgips, hvordan kan forsikringen så med sikkerhed afvise, at håndværkeren ville stille samme krav til væggene i det våde område?

Denne tvivl burde føre til et forsigtighedsprincip til fordel for forsikringstageren, ikke til afvisning.

4. JURIDISK GRUNDLAG

4.1 Ejerskifteforsikringsloven

I henhold til ejerskifteforsikringsloven § 1, stk. 2, dækker en ejerskifteforsikring skjulte skader og fejl, der var til stede ved overtagelsen.

Forsikringen har anerkendt, at de fejlagtigt lagte gulvfliser var til stede ved overtagelsen og udgør en dækningsberettiget skade.

Det samme må gælde for væggene, når de udspringer fra samme modernisering og der ingen dokumentation er for, at de skulle være udført anderledes.

4.2 Forsikringsaftaleloven § 18

Forsikringssselskabet har pligt til at oplyse sagen tilstrækkeligt. Når forsikringen selv har konstateret så omfattende fejl i håndværkerarbejdet, og når tekniske indicier (silikone-reparationer ved overgangen til væggene, manglende konstruktionsdokumentation) peger på, at problemet omfatter både gulv og vægge, kan forsikringen ikke afvise dækning uden at have undersøgt det fulde omfang.

4.3 Almindelige forsikringsretlige principper

Fortolkning til fordel for forsikringstageren: Ved tvivl om dækningens omfang skal forsikringsbetingelserne fortolkes til fordel for forsikringstageren.

Sammenhængende skader: Når flere forhold udspringer af samme modernisering og samme fejlbehæftede udførelse, skal de behandles som én skade, ikke opdeles kunstigt.

Skadesforebyggelse: Forsikringen har pligt til at dække en forsvarlig og varig udbedring, der forebygger fremtidige følgeskader.

5. KONKLUSION

Jeg har overtaget en ejendom med et badeværelse, hvor gulvfliserne er fejlagtigt udført. Forsikringen har anerkendt, at gulvfliserne er så mangelfuldt udført, at det går ud over ejendommens brugbarhed.

Det samme fejlbehæftede håndværkerarbejde omfatter brusenichens vægge fra samme modernisering. Forrige ejer har forsøgt at reparere fugeproblemerne med silikon ved overgangen til væggene. Konsulenten har ikke kunnet konstatere vådrumsmembran nogen steder.

Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode.

Det er urimeligt, teknisk uforsvarligt og økonomisk u hensigtsmæssigt at opdele denne ene skade i 'gulv' (dækket) og 'vægge' (ikke dækket), når:

1. Begge dele stammer fra samme modernisering, og der foreligger ingen dokumentation for forskellige håndværkere eller tidspunkter
2. Vådrumskonstruktionen skal fungere som én helhed
3. Ingen håndværker vil stille garanti på en halvfærdig løsning på et 1. sals badeværelse
4. Forsikringen selv udviser tvivl om konstruktionens sikkerhed
5. Alternativet er risiko for vandskade og ny skadesanmeldelse

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at give mig medhold i, at Dansk Boligforsikring skal dække nedtagning og korrekt omlægning af samtlige vægfliser i brusenichen som del af den samme, sammenhængende skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Dansk Boligforsikring anerkender dækning til nedtagning og korrekt omlægning af alle vægfliser i brusenichen på badeværelset på 1. sal som en integreret del af den allerede anerkendte skade.

Konkret betyder dette, at forsikringen skal dække omkostningerne til at:

Nedtage samtlige vægfliser i brusenichen (ikke kun nederste række)

Undersøge og om nødvendigt etablere korrekt vådrumssikring på væggene

Genlægge vægfliserne korrekt sammen med det allerede anerkendte gulvarbejde

Dette er nødvendigt for at opnå en forsvarlig og varig udbedring af den sammenhængende skade fra moderniseringen af badeværelset."

Selskabet har den 16/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører væggene i brusenichen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at manglende vådrumssikring i sig selv ikke udgør en dækningsberettiget skade under forsikringens basisdækning samt at klager ikke har påvist skader ved den måde brusenichens vægge er udført på.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1968, den 1. november 2024. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 25. april 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 22. august 2025 anmelder klager at der kommer vand op igennem en revnet fuge på gulvet i brusenichen samt, at der udenfor brusenichen er lagt bløde fuger ovenpå mørtelfugerne. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

Den 25. september 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 16. oktober 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 17. november 2025 anerkender dækning til udbedring af de konstaterede skader på badeværelsesgulvet. I forbindelse med klagebehandlingen afvises det, at den tilbudte dækning også skal udvides til at omfatte en udbedring af brusenichens vægge i sin helhed. Korrespondancen fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal bekoste en nedtagning af klinkerne på brusenichens vægge for konstatering af, om væggene er udført med vådrumssikring bag.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024 var skader ved brusenichens vægge, som udgjorde en dæk-

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

Der er tale om en ejendom opført i 1968. Badeværelset på 1. salen er i henhold til sælgeroplysningerne blevet renoveret i 2020/2021. Klinkerne på gulvet kan ved indkig i skunklem konstateres at være lagt på en trækonstruktion. Væggene i brusenichen er beklædt med klinker.

Det er ved DBF's besigtigelse konstateret, at stort set alle gulvklinker på badeværelsesgulvet er løse. Derudover er det konstateret at hårdfugerne er revnet ved størstedelen af klinkerne på gulvet. Konkret for klinkerne lige ude for brusenichen ses der noget atypisk at være lagt en blød fuge imellem disse. Der er ikke konstateret nogle øvrige skader på badeværelset.

Klager har i forbindelse med DBF's interne klagebehandling tilkendegivet at der er enighed omkring udbedringen af badeværelsesgulvet, men mener i den forbindelse, at udbedringen skal udvides til også at omfatte væggene i brusenichen.

Det er klagers opfattelse, at når badeværelsesgulvet bærer præg af at være udført håndværksmæssigt ringe, så er det forsikringen der skal bevise, at der ikke er skader på de øvrige klinkerbeklædte flader i badeværelset.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Klager har hverken ved DBF's besigtigelse eller senere påvist at der skulle være mangler ved vådrumsmembranen generelt, eller at der skulle være skader eller andre forhold ved brusenichens vægge, som giver risiko for skader, i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Det er DBF's opfattelse, at klager er i tvivl om hvad det nødvendige omfang for udbedring af den anerkendte skade på gulvet er og henset til at klager trods opfordring fortsat ikke har indhentet et tilbud på udbedring, har DBF derfor kontaktet en håndværker der kan give et tilbud på udbedring af den anerkendte skade. Håndværkeren vil i samme forbindelse vurdere om og i hvilket omfang, det er nødvendigt med udbedringer af brusenichens vægge for omlægning af klinkerne på gulvet.

Hvis det i den forbindelse viser sig, at det er nødvendigt at åbne op i brusenichens vægge eller i øvrigt foretage udbedringer på væggene i brusenichen, da vil omkostningerne hertil være dækket under forsikringen. Dette som følge af, at der er tale om nødvendige udbedringsomkostninger i forbindelse med en allerede dækket skade og ikke som følge af, klagers usikkerhed omkring brusevæggens udførelse.

Det er DBF's opfattelse at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024, var forhold ved brusenichens vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har antagelig gjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2024, var forhold ved brusenichens vægge, som begrunder, at DBF skal dække omkostningerne til yderligere undersøgelse heraf."

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

105232

Ankenævnet for Forsikring

9.

105232

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Klinkegulv er med revner og med mangelfuld vedhæftning ved bruseniche.	Der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-

"

Det fremgår af skadeanmeldelse:

"Hvornår blev skaden opdaget?

D. 22-08-2025

...

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden er beset af en murer

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

Badeværelse på 1. sal

Hvad er årsagen til skaden?

Ukendt - dog formodentlig kendt af sælger, eftersom der er lagt en skjult lappeløsning.

Beskrivelse af skaden

På badeværelser er der en løs flise, og der er heromkring lagt en gummifuge ovenpå den originale fuger. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten (formodentlig fordi, der har været lagt et løst tæppe over indgangen til brusenichen - kan ses i salgsopstillingen). Ydermere er der i selve brusenichen en flækket fuger, hvor der kommer vand op igennem. Denne fuger er ej heller nævnt i tilstandsrapporten. På begge ovenstående er det umuligt at sige hvor stor skadesudvikling der er under gulvet, uden at pille fliserne op - der er dog risiko for kontinuerlig skadesudvikling."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 25/9 2025:

"Forhold:

Gulv i badeværelse på 1 sal

...

Anmeldt forhold omhandler:

Gulvklinkerne på badeværelset både i det vandbelastet område og uden for det vandbelastet område er skrukke og hult lydende.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til ikke omhyggeligt nok håndværk.

Klinkerne på gulvet i badeværelset er skrukke og hult lydende, årsagen til dette er at limdækning med fliseklæben på klinkerne ikke er gjort grundig nok. Der anvendt en for lille tandspartel og så er klinkerne ikke bagsmurt som en klinke i den størrelse skal.

Det kræver en mere omhyggelig limdækning når klinkerne er i den størrelse og på en trækonstruktion.

Der er revner i hårdfugerne og skrukke/hult lydende klinker inde og uden for det vandbelastet område, hvis der er vådrumsmembran under klinkerne som der formodes at være, den tager det vand der kommer i revnerne i mellem klinkerne, det har ikke været muligt at se vådrumsmembran nogen steder.

Der ingen tegn på fugt på loftet i køkkenet eller bryggerset som er under badeværelset.

Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset fra 2020-2021.

Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da limdækning ikke er omhyggelig nok udført. Der ses ingen følgeskade.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen

...

Observationer og målinger

...

Foto 3

Der er revner i hård fugerne imellem klinkerne på 80 % af badeværelset, se også foto 4-5

...

Foto 6

Ude foran brusenichen er fugerne fuget med silikone, dette er gjort for at lave rep på fugerne som forrige ejer har lavet

...

Foto 8

Målt på unidrain, der er 18 mm fald mod afløb fra foto 7

...

Foto 9

Målt under bademøbel der er 24 mm fald fra foto 7, det vil sige der er 24 mm bagfald mod gulv afløbet"

Det fremgår af sagsbehandlerens og besigtigelseskonsulentens korrespondance den 13/11 2025:

"Hej [besigtigelseskonsulent]

Jeg har nogle spørgsmål til en sag du har besigtiget. Vil du svare på dem nedenfor.

1. Kunden skriver at det er samtlige fliser på hele badeværelsesgulvet der er løse. Jeg kan ikke gennemskue ud fra dit notat i hvor stort et omfang der er løse klinker. Vil du uddybe for mig?

2. Kunden skriver at fliserne er lagt forkert på badeværelset, idet de skårne kanter normalt lægges ind mod væggen, og her er de lagt omvendt? Hvis det er rigtigt, hvad har det så af betydning?
3. Du skriver i dit notat at der foran brusenichen er fuget med silikone. Er det samme område som er anmærket i TR under anmærkning nr. 6?
4. Hvad skal der til for at udbedre anmærkningen under pkt. nr. 6 og hvad vil det koste at udbedre anmærkningen?
5. Hvorfor er der revner i fugerne i brusenichen?
6. Kunden siger at gulvet uden for brusenichen hælder 2 cm, men at det skal være plant. Det er der vel ikke nogen lovgivning omkring?
7. Vi formoder at fliserne er lagt direkte på en trækonstruktion. Hvordan ved vi det? Har vi kunne se dette fra en inspektionslem eller andet og er der i øvrigt noget i vejen for det?

...

Hej [sagsbehandler],

1. Det er alle klinkerne på gulvet i badeværelset der skrukke og hult lydende, men ved 80% af klinkerne er der revner i hårdfugerne.
2. Ja det er rigtigt, men det har kun kosmetisk betydning.
3. Ja det er i det område der er anmærket i tilstandsrapporten.
4. Omfanget er 4-5 klinker der skal skiftes, opskæring af hårdfuger, optagning af klinker, afrensning for fliseklæb, rep. af vådrumsmembran, lægning af klinker fuge med hård fuge og elastisk fuge nødvendigt omfang, pris 8.000-10.000 kr. inkl. moms
5. Når klinkerne er løse/skrukke er de lidt eftergivende og hårdfugerne er faste og sider fast på de klinker som fugen ligger op af og fliseklæben som er under fugen, så når klinkerne er eftergivende og fugen er fast revner fugen fra klinkerne og derved kommer der revner i hårdfugerne.
6. I BR10 4.6 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb. Jeg kan ikke finde nogen byggesag på adressen, Badeværelset er renoveret i 2020-2021 og jeg ved ikke om der er tidligere har være badeværet på 1 sal, min vurdering er at kravet i BR10 er gældende i det her tilfælde.
7. Ved inspektionslem i skunkvæggen imellem toilet og brusenichen kan man se der er krydsfinerplader i gulvet, se foto her under, som jeg skriver i udbedringen vides det ikke hvordan trækonstruktion er da det ikke er muligt at undersøge så længe klinkerne er på gulvet i badeværelset."

Det fremgår af selskabets brev til klageren den 17/11 2025:

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

Jeg forstår din klage således, at der er konstateret flere forhold ved badeværelsets byggetekniske udførelse som efter din opfattelse er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Jeg bemærker, at en stor del af din klage går på selve udførelsen af badeværelset. Herunder hældning på gulv, hvorvidt klinkerne er lagt på en egnet konstruktion, vådrumssikring mv. Altså forhold som alle refererer til reglerne i bygningslovgivningen. Du har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvilket betyder, at du ikke har tegnet dækning for ulovlig bygningsindretning. Det forhold, at der måske er dele af konstruktionen som ikke er lavet i overensstemmelse med bygningslovgivningen, har du ikke dækning for, alene af den årsag. Det er således en betingelse

for dækning under ejerskifteforsikring, at det anmeldte forhold er af konstruktionsmæssig betydning for ejendommen, samt at skaden også var til stede på tidspunktet for din overtagelse af ejendommen.

Badeværelset, som sagen omhandler, er moderniseret i 2020/2021. Ved besigtigelsen kunne konsulenten konstatere at en stort set hele gulvfladen var med skrukke og hult lydende klinker. Det er almindelig kendt, at hvis klinker af den størrelse som ligger på dit badeværelsesgulv, ikke bag-smørres, da vil de hurtigt blive skrukke og hult lydende. Derudover bemærkede konsulenten at der ligeledes var revner i hårdfugerne på en stor del af badeværelsesgulvet. Revnerne i hårdfugerne vurderes at være opstået som en følge af de skrukke og hult lydende klinker. Når klinkerne er skrukke/hult lydende er de mere eftergivende og når hårdfugen fortsat er fast, da vil revnerne opstå.

Konsulenten har ved indkig i inspektionslem kunne se en krydsfinerplade, hvilket indikere at fliserne er lagt ovenpå en trækonstruktion. Det kan dog ikke konstateres endeligt, hvilket underlagt fliserne er lagt på, før fliserne er optaget. Det betragtes dog ikke som en skade i sig selv under ejerskifteforsikringen, at klinkerne evt. er lagt direkte ovenpå en trækonstruktion. Det stiller derimod blot nogle øgede vedligeholdelseskrav til den enkelte ejer i forhold til at have en tæt gulv-overflade. Dette fordi, vi at fugerne oftere vil slå revner, når fliserne er lagt direkte på en trækonstruktion. Jeg vil ikke komme nærmere ind på faldet på gulvet eller vådrumssikringen i øvrigt, da disse forhold i sig selv ikke kan betragtes som skader på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Når det så er sagt, så er det min opfattelse, at revnerne og de løse klinker er i sådan et omfang, at det må siges at være skader der både går udover anmærkningen i tilstandsrapporten men også den almindelige vedligeholdelsesforpligtelse, dette særligt henset til badeværelsets alder. Det er derfor min opfattelse, at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

Ejerskifteforsikringen kan derfor tilbyde dækning til, at klinkerne optages for derefter at blive korrekt lagt igen. Det forventes at klinkerne kan genbruges. Det vil i den forbindelse være nødvendigt at nedtage sanitet og møblet ved håndvasken.

Når klinkerne alligevel er demonteret, kan man med fordel rette gulvet op, så der ikke er bagfald uden for brusenichen ligesom der også med fordel kan påføres en vådrumsmembran samt lægges gulvgips ud, hvis ikke klinkerne allerede ligger herpå. Det vil være nødvendigt at nedtage den nederste række vægfliser i brusenichen for at opnå en tæt overgang i den vådrumssikring der påføres gulvet.

Jeg bemærker, at du har en rød anmærkning i tilstandsrapporten for gulvet på badeværelset. Anmærkningen beskriver, at klinkegulvet er med revner og med mangelfuld vedhæftning ved brusenichen. Samme område hvor klinkerne er lagt med en blød fuge omkring. Anmærkningen udbedres i forbindelse med ovennævnte anerkendte udbedring, hvorfor der vil ske et skønsmæssigt fradrag i erstatningsopgørelsen som følge heraf. Det er konsulentens vurdering, at en udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten skønsmigt vil koste 8.000 kr., hvilket vil fratrækkes ved erstatningens opgørelse.

Til brug for erstatningens opgørelse, bedes du derfor indhente et tilbud på de- og genmontering af klinkerne på gulvet, som ovenfor beskrevet.

Jeg anbefaler ikke, at arbejdet igangsættes før erstatningen, er opgjort. Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisikoen på 5.000 kr."

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er opført i 1968 – den 1/11 2024. Badeværelset på 1. sal blev renoveret i 2020/2021. Klageren anmeldte den 22/8 2025, at der kom vand op igennem en revnet fuge på gulvet i brusenichen, og at der udenfor brusenichen var lagt en gummifuge ovenpå den originale fuge. Den 17/11 2025 anerkendte selskabet dækning til optagning af alle gulvfliser, nedtagning af nederste række vægfliser i brusenichen, genmontering af fliser, reetablering af vådrumssikring på gulvet samt udbedring af bagfald. Selskabet afviste

dækning til udbedring af den øvrige del af brusenichens vægge med henvisning til, at manglende vådrumssikring ikke udgjorde en skade, og at klageren ikke havde påvist skader ved den måde, hvorpå brusenichens vægge var udført. Klageren ønsker, at selskabet dækker nedtagning af alle vægfliserne i brusenichen, reetablerer korrekt vådrumssikring på væggene og lægger alle vægfliserne korrekt.

Klageren har anført, at det er utilstrækkeligt, at der ved reparationsarbejdet alene nedtages den nederste række fliser på væggene. Klageren har anført, at når forsikringen anerkender, at gulvets udførelse er mangelfuld, må det logisk følge, at samme fejl kan være til stede i de tilstødende vægfliser fra samme modernisering. Skaden på gulvet og de ikke-anerkendte forhold på brusenichens vægge udgør én sammenhængende skade. Klageren har anført, at tidligere ejers silikone-reparation dokumenterer, at problemområdet strækker sig fra gulvet op til væggene i brusenichen. Selskabet har ikke bevist, at gulv og vægge i samme badeværelse skulle være udført af forskellige håndværkere eller på forskellige tidspunkter. Klageren har anført, at det er almindelig byggeteknisk praksis, at hele det vandbelastede område skal udbedres, når en vådrumskonstruktion først åbnes, og når der er konstateret så omfattende fejl. Klageren har anført, at bevisbyrden for væggenes tilstand kun kan løftes ved at nedtage fliserne, og at det er urimeligt, at klageren selv skal afholde denne udgift for at dokumentere det fulde omfang af en skade, som forsikringen allerede har anerkendt delvist dækning for.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der skulle være forhold ved brusenichens vægge, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække omkostningerne til yderligere undersøgelse heraf. Selskabet har anført, at det er selskabets opfattelse, at klageren er i tvivl om, hvad det nødvendige omfang for udbedring af den anerkendte skade på gulvet er. Selskabet har anført, at klageren trods opfordring fortsat ikke har indhentet et tilbud på udbedring, hvorfor selskabet har kontaktet en håndværker, der kan give et tilbud på udbedring af den anerkendte skade. Håndværkeren vil i samme forbindelse vurdere om og i hvilket omfang, det er nødvendigt med udbedringer af brusenichens vægge for omlægning af klinkerne

Ankenævnet for Forsikring

15.

105232

på gulvet. Hvis det i den forbindelse viser sig, at det er nødvendigt at åbne op i brusenichens vægge eller i øvrigt foretage udbedringer på væggene i brusenichen, vil omkostningerne hertil være dækket under forsikringen.

Det fremgår af tilstandsrapporten med rødt hus, at "klinkegulv er med revner og med mangelfuld vedhæftning ved brusenichen". Det fremgår, at "der er risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader".

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at klageren den 22/8 2025 konstaterede, at der "på badeværelser er ... en løs flise, og der er heromkring lagt en gummifuge ovenpå den originale fuge. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten (formodentlig fordi, der har været lagt et løst tæppe over indgangen til brusenichen - kan ses i salgsopstillingen). Ydermere er der i selve brusenichen en flækket fuge, hvor der kommer vand op igennem. Denne fuge er ej heller nævnt i tilstandsrapporten. På begge ovenstående er det umuligt at sige hvor stor skadesudvikling der er under gulvet, uden at pille fliserne op - der er dog risiko for kontinuerlig skadesudvikling".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 25/9 2025, at "anmeldt forhold omhandler: Gulvklinkerne på badeværelset både i det vandbelastet område og uden for det vandbelastet område er skrukke og hult lydende ... Konklusion: Anmeldte forhold tilskrives til ikke omhyggeligt nok håndværk. Klinkerne på gulvet i badeværelset er skrukke og hult lydende, årsagen til dette er at limdækning med fliseklæben på klinkerne ikke er gjort grundig nok. Der anvendt en for lille tandspartel, og så er klinkerne ikke bagsmurt som en klinke i den størrelse skal. Det kræver en mere omhyggelig limdækning, når klinkerne er i den størrelse og på en trækonstruktion. Der er revner i hårdfugerne og skrukke/hult lydende klinker inde og uden for det vandbelastet område, hvis der er vådrumsmembran under klinkerne som der formodes at være, den tager det vand der kommer i revnerne i mellem klinkerne, det har ikke været muligt at se vådrumsmembran nogen steder. Der ingen tegn på fugt på loftet i køkkenet eller bryggerset som er under badeværelset. Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset fra 2020-2021. Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode da limdækning ikke er omhyggelig nok udført. Der ses ingen

følgeskade. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen ... Observationer og målinger ... Der er revner i hård fugerne imellem klinkerne på 80 % af badeværelset, se også foto 4-5 ... Ude foran brusenichen er fugerne fuget med silikone, dette er gjort for at lave rep på fugerne som forrige ejer har lavet ... Målt på unidrain, der er 18 mm fald mod afløb fra foto 7 ... Målt under bademøbel der er 24 mm fald fra foto 7, det vil sige der er 24 mm bagfald mod gulvafløbet".

Det fremgår af sagsbehandlerens og besigtigelseskonsulentens korrespondance den 13/11 2025, at besigtigelseskonsulenten oplyser, at "det er alle klinkerne på gulvet i badeværelset der skrukke og hult lydende, men ved 80% af klinkerne er der revner i hårdfugerne". På spørgsmålet "hvad skal der til for at udbedre anmærkningen under pkt. nr. 6 og hvad vil det koste at udbedre anmærkningen?" svarer konsulenten "Omfanget er 4-5 klinker der skal skiftes, opskæring af hårdfuger, optagning af klinker, afrensning for fliseklæb, rep. af vådrumsmembran, lægning af klinker fuge med hård fuge og elastisk fuge nødvendigt omfang, pris 8.000-10.000 kr. inkl. moms". På spørgsmålet "Hvorfor er der revner i fugerne i brusenichen?" svarer konsulenten, at "når klinkerne er løse/skrukke er de lidt eftergivende og hårdfugerne er faste og sider fast på de klinker som fugen ligger op af og fliseklæben som er under fugen, så når klinkerne er eftergivende og fugen er fast revner fugen fra klinkerne og derved kommer der revner i hårdfugerne".

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.

Ankenævnet for Forsikring

17.

105232

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 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. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte udbedring af andre forhold, herunder forhold ved brusenichens vægge, 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 udbedring af de konstaterede skadeforhold på gulvet i brusenichen med et mindre fradrag for forhold, der er anført i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort forhold, der understøtter, at brusenichens vægge mangler tæthed, eller at der er andre forhold ved væggene, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

105232

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

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

105232

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Henrik Twilhøj