

Ankenævnet for Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 105258:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I klageskema af 29/1 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I henhold til Bekendtgørelsen er skader som har sin årsag i opførelsen af bygningen dækningsberettigede. Forholdet med de mange skruk klinker udvikles løbende, så flere og flere klinker bliver skruk og en del vil ligge og vippe, så fugerne revner og smuldrer.

Som beskrevet ovenfor, så er der lavet en fejl ved udførelsen og de skader vi nu ser nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt og der er risiko for at hjørner af klinker stikker op, så man kan komme til skade, hvis man går med bare tæer.

Der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettigede, da bekendtgørelsens i byggeloven §1 siger, at selskabet ikke må fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede. Derfor er alle de skruk klinker med i det dækningsberettigede.

Jeg har fået udarbejdet en rapport fra ekstern byggerådgiver ([klagerens byggesagkyndige]) hvor i kan se deres rapport i vedhæftet fil. ([klagerens byggesagkyndige].pdf)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få udbedret de mange løse klinker i mit hus, som jeg er berettiget til jævnfør byggeloven."

Topdanmark Administration har den 17/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Ankenævnet for Forsikring

2.

105258

"Den tidligere byggeskadeforsikring trådte i kraft i den 22. december 2015.
Den tidligere forsikring udløb således den 22. december 2025.

Vi vedlægger kopi af police og vilkår under bilag A og B.

Som det fremgår heraf, er det [byggefirmaet], der i sin tid har tegnet den tidligere byggeskadeforsikring. [Byggefirmaet] ses at være ophørt efter konkurs.

På baggrund af klagerens oplysninger, er det vores opfattelse, at klageren er utilfreds med en afgørelse truffet af os, Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden. En afgørelse vedrørende et anmeldt forhold omkring 'løse klinker'.

På baggrund af klagerens klage til Ankenævnet finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende byggeskader, ved det anmeldte om klagerens klinker.

Vi vil redegøre for dette nærmere nedenfor.

Sagsfremstilling

Klageren anmelder forhold om 'fejlmontering af klinker' den 13. juni 2025.

Se bilag C for skadeanmeldelse.

Sagen blev herefter videresendt til ekstern samarbejdspartner for håndtering af skadeanmeldelsen.

I forbindelse med vurderingen af det anmeldte forhold, besigtiger ekstern konsulent taksator forholdet og fremkommer den 3. november 2025 med taksatorrapport.

I rapporten fremgår det bl.a.:

'Byggeskadeforsikringens omfatter ikke løse klinker udenfor vådzone, hvilket ligeledes kan læses i forsikringsbetingelser side 11 under eksempler på ikkedækkede byggeskader.'

Byggeskadeforsikringen omfatter utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone.

UDBEDRING:

Udbedring af 2 løse gulvklinter samt 3 løse vægfliser, jf. nedenstående fotoskitse, kan omfattes af den tegnede byggeskadeforsikring.

Den anbefalede udbedringsmetode ved løse fliser er injekteringsmetoden. Her fræses en del af fugerne mellem fliserne, hvorefter fliseklæb injekteres under fliserne for at sikre fastgørelse.

Til udførelse af arbejdet kan lokale virksomheder som f.eks. ... eller tilsvarende anbefales.

...

SELVRISIKO:

Der gælder en selvrisiko på 14.000 kr. pr. byggeskade, dog maksimalt 28.000 kr. i forsikringsperioden. Selvrisiko skal ikke betales, hvis den oprindelige ansvarlige part udbedrer skaden.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

105258

VIDERE FORLØB:

Det er vurderet at ovenstående opgave andrager ca. 5-6.000,00 kr. hvorfor udbedring af forholdet ikke overstiger selvrisiko på policen. Der vil derfor ikke blive foretaget udbetaling i sagen.'

Se klagerens bilag for kopi af taksatorrapporten.

Klageren er utilfreds med taksators afgørelse, og fremsender en klage ved mail af 4. november 2025.

I klagen skriver klageren bl.a.:

'Byggeskadeforsikringen er ikke en 'Frivillig forsikring'

Den er lovpligtig og reguleret af Byggeloven, paragraf 25 A-H

Det betyder, at i som forsikringsselskab ikke selv må bestemme, at i kun dækker vådrum – I skal dække alle alvorlige byggeskader på huset, uanset hvor i huset de opstår.

'Forsikringen dækker kun klinker i vådrum'. Dette citat bryder loven, for loven siger tydeligt, at dækningen glæder hele bygningen, så længe der er tale om en byggeskade (Altså fejl ved konstruktion, udførelse eller materialer med risiko for skade)

Byggeloven, paragraf 25A stk. 2, definitionen.

'Ved en byggeskade forstås en skade på en bygning, som skyldes fejl ved projektering, udførsel eller materialer, og som medfører eller inden for rimelig tid vil medføre skade på bygning'

Byggeloven, paragraf 25C stk. 1, fortæller at forsikringen skal dække:

'Alvorlige byggeskader, der konstateres inden for 10 år efter ibrugtagningstilladelsen'

Overstående bevidner om at dette er en byggeskade som ingen LOV giver jer som forsikringsselskab ret til 'kun vådrum' for en byggeskadeforsikring.'

Herefter følger yderligere en korrespondance mellem ekstern konsulent og klageren.

Se bilag D for korrespondancen.

På baggrund af vedholdent klageskrift fra klageren, tilbagesendes klagen til Topdanmark Administration for klagebehandling af sagen.

Vi/Topdanmark Administration tilbyder klageren en genbesigtigelse ved taksator.

Taksator besigtiger det anmeldte forhold den 24. november 2025.

Klageren modtager taksators rapport den 4. december 2025 sammen med Topdanmark Administrations afgørelse.

I Topdanmark Administrations afgørelse, fremgår det bl.a.:

'Taksators registreringer ved besigtigelsen

Som det fremgår af den vedlagte rapport, har taksator ikke kunne registrere svigt eller andre tegn på, at flisebelægningen skulle være brudt og at der på denne baggrund skulle være nærliggende risiko for skade/indtrængning af fugt/vand ved brug af badeværelserne.

Der kunne ikke registreres revner i fugerne på fliserne/klinkerne i badeværelset og ingen af fliserne/klinkerne fremstår med revner eller brud generelt.

Der er således ingen tegn på, at der skulle være nærliggende risiko for skade grundet det at fliserne/klinkerne er hultlydende og muligvis ikke har en 100% vedhæftning.

...

På baggrund af ovenstående, må vi således fastholde afgørelsen om, at vi, Topdanmark Administration, på vegne af Garantifonden, ikke kan tilbyde erstatning forbundet med det anmeldte om skrukke/hultlydende fliser/klinker i badeværelserne eller øvrige rum.'

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen og klagede endnu engang.

Se bilag E for tilbagemelding. Klageren har selv fremlagt kopi af taksatorrapporten.

Efterfølgende fremsendte klageren kopi af en rapport fra [klagerens byggesagkyndige], en rapport som klageren også har fremlagt i sagen som bilag.

Klageren gav os/Topdanmark Administration en kort frist til at komme med vores tilbagemelding på vegne af rapporten fra [klagerens byggesagkyndige]. Da vi ikke kunne imødekomme klagerens frist, indbragte klageren sagen for Ankenævnet.

Vi modtog besked herom den 3. februar 2026.

Definitionen af en byggeskade

Som indledningsvist nævnt, er det vores vurdering, at klagerens anmeldelse opfylder betingelserne i særloven.

Herefter er det på sædvanlig vis afgørende om det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet beskrevet i den tidligere byggeskadeforsikrings vilkår, samt under byggeskadeforsikrings bekendtgørelse.

I den tidligere byggeskadeforsikrings vilkår fremgår det bl.a. at ved vurderingen af, om der er tale om dækningsberettigende skader, skal tages afsæt i den tidligere byggeskadeforsikrings forsikringsvilkårs ordlyd om skadebegrebet. Skadebegrebet siger:

'5 Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1 Forsikringen dækker:

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

*b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed,
eller*

c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Udover ovenstående fra den tidligere byggeskadeforsikrings vilkår, findes der er en ikke udtømmende eksempelsamlingsliste over forhold der ikke anses som værende dækket på byggeskadeforsikringen, bagerst i den tidligere byggeskadeforsikrings vilkår.

På side 11 bagerst i vilkårene bliver det bl.a. nævnt:

'Eksempler på ikke-dækkede byggeskader

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

...

- nedfaldne fliser uden for vådzone

- nedbrudte elastiske fuger med kort levetid

- utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone'

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

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

Der skal også være tale om et forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

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

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

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

Taksators observationer og registreringer

Det anmeldte forhold har været besigtiget af to taksatorer. Taksator fra eksternt konsulentfirma (herefter kaldet taksator 1) samt taksator fra 'egne rækker' (herefter kaldet taksator 2).

Taksator 2 har jf. rapporten af 24. november 2025 konstateret hultlydende fliser i flere rum.

I **køkken/alrum** blev der ved terrassedør konstateret enkelte fliser, som var hultlydende på hele deres areal. Cementfugerne omkring disse fliser fremstod med hårfine revner og fugerne var krakeleret på et lille areal. Taksator vurderer, at det er i alt under 50 cm, samlet fugelængde.

Der var ingen tegn på at de revnede fuger skyldes konstruktive skader i det underliggende betondæk. Dels ses fliser, indervægge og ydervægge at fremstå revnefrie og dels ses ingen forskydning i de revnede fuger.

I **stort badeværelse** blev der konstateret tre hultlydende vægfliser og tre hultlydende gulvfliser.

Som det fremgår ovenfor, har ekstern konsulent fra [ekstern samarbejdspartner] givet dæknings-tilsagn til injicering af de tre vægfliser og alene de to gulvfliser, den tredje gulvflise afvises af [ekstern samarbejdspartner], med det argument at den ikke er i vådzone.

Fliserne fremstår alene hultlydende på et afgrænset areal af flisen.

Taksator vurderer at de har vedhæftning på over halvdelen af deres areal.

Ved taksators besigtigelse var der ingen revner i de hårde fuger mellem fliserne og der var heller ikke registreret fugtskader på tilstødende bygningsdele efter mere end ni års brug af badeværelset.

Taksator har på denne baggrund vurderet, at risikoen for, at der vil ske fugtskade i de vandbelastede områder som følge af de hultlydende fliser, er meget lille, eftersom overfladerne fremgår intakte og at der forventes at være anvendt vådrumsmembran bag fliserne.

I det **lille badeværelse**, har klageren konstateret to hult lydende fliser på gulvet uden for brusenichen.

Taksator 2 har bl.a. i sin rapport oplyst:

'Det bemærkes i øvrige at fliserne måler 90x45 cm (ikke 30x60 cm. Som beskrevet af [ekstern samarbejdspartner]). I henhold til gængse tolerancer for murerarbejde kan fuld vedhæftning til underlaget regnes opfyldt, hvis 80 % af flisen har fuld vedhæftning til underlaget, og at de resterende 20% ikke ligger i kritiske områder, dvs. langs kanterne på fliserne.'

Vores vurdering af det indklagede

Som det fremgår af ovenstående, er det vores vurdering, at der ikke kan konstateres væsentlige forhold, ved det anmeldte om utilstrækkelig vedhæftning af gulvfliser og vægfliser i klagerens ejendom. Det er således vores vurdering, at det indklagede ikke udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Den rapport klageren har fremlagt fra [klagerens byggesagkyndige], dokumenterer ikke at det indklagede forhold udgør væsentlige byggeskader.

Vi vil nedenfor uddybe vores begrundelse nærmere.

Fliser i køkken/alrum og gangen

Som indledningsvist oplyst, er det vores klare vurdering, at fliser i køkken/alrum og gangen ikke har nogen væsentlig betydning for bygningens funktion eller brugbarhed. Derudover kunne der

ikke konstateres nærliggende risiko for skade på andre/underliggende konstruktioner grundet forholdet om hultlydende fliser i de beskrevne områder.

Vi indsætter nedenfor et par fotos af den revne der kunne konstateres.

[Fotos]

Som det fremgår af eksempelsamlingen bagerst i den tidligere byggeskadeforsikrings vilkår, anses fliser placeret uden for vådzone som værende enten med utilstrækkelig vedhæftning og endda også nedfaldne, ikke at være dækket af en byggeskadeforsikring.

Disse eksempler illustrerer at der skal ret meget til, før et forhold på en byggeskadeforsikring anses som værende dækningsberettigende. I Vejledningen om Byggeskadeforsikringen fortælles der lidt om hvad formålet med en byggeskadeforsikring er, herunder fremgår det, at formålet er at forebygge væsentlige skader i byggeriet og ligeledes nedbringe niveauet af byggeskader i privat boligbyggeri.

Videre i Vejledningen bliver der oplyst at en byggeskadeforsikring alene dækker alvorlige byggeskader. Byggeskaden skal have væsentlig betydning for bebyggelsens levetid eller på afgørende måde nedsætte brugbarheden af bebyggelsen.

Flisernes tilstand har ingen konstruktiv betydning for bygningen og har desuden heller ingen betydning for den praktiske anvendelse af gulvet.

Flisebelægningen har kunnet anvendes til dets formål de seneste 10 år, uden at have givet anledning til nærliggende risiko for skade eller andre fysiske forhold ved – eller rundt om flisebelægningen.

Fliser i badeværelser

Som gengivet ovenfor, kunne der ikke registreres revner eller andre former for svigt i fliserne i vådzone.

At fliserne registreres som værende hultlydende eller skrukke er ikke ensbetydende med, at der er risiko for indtrængning af vand.

Der kunne ikke konstateres direkte løse fliser, men kunne alene registreres skruk/hul lyd, når der blev banket på fliserne.

Der er tale om et badeværelse der er opført i 2015, og der var på tidspunktet for anmeldelsen således næsten 10 år gammelt.

Vi mener derfor, at det har sin formodning imod sig, at der skulle være forhold ved vedhæftningen af fliserne der i forbindelse med opførelse af ejendommen var utilstrækkelig i en sådan grad at forholdet vurderes som værende væsentligt.

Ligesom ovenstående, er det også for forholdet om fliserne i badeværelset vores vurdering, at funktionen af badeværelset heller ikke er nedsat.

Vi har i vores vurdering heraf tillagt det særlig betydning, at der er tale om en ejendom med et badeværelse opført i 2015, og at det på tidspunktet for anmeldelsen har fungeret i 10 år. Vi mener derfor, at såfremt der ville være forhold ved fliserne der udgjorde væsentlige forhold, at der på nuværende tidspunkt måtte kunne konstateres følgeskader.

Derudover gør vi det gældende, at det indklagede forhold ikke har nogen praktisk betydning for anvendelsen af gulvet i brusenichen eller vådrummet generelt. Badeværelset kan sagtens anvendes til dets formål uden ændringer.

Udover vores bemærkninger og argumenter ovenfor, kan vi derudover ligeledes henvise til tidligere sager afgjort af Ankenævnet.

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

For nyligt ses der også afgjort en anden lignende byggeskadesag, hvor Ankenævnet om bl.a. gulvfliser i vådzone bl.a. har udtalt:

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

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

Udover ovenstående, skal vi desuden gøre det gældende, at forhold der alene består i usædvanlig, uhensigtsmæssig eller håndværksmæssigt dårlig udførelse, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade i byggeskadeforsikringens forstand.

Dette fremgår af fast praksis fra Ankenævnets kendelser om byggeskadeforsikringsproduktet.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde vores afgørelse om, at der ikke kan konstateres fysiske forhold i form af tegn på skader, grundet forhold ved fliserne i klagerens ejendom.

Som det fremgår af taksator 1's taksatorrapport af 3. november 2025, har taksator fra ekstern konsulent – for så vidt angår det store badeværelse – anerkendt at 2 løse gulvfliser og 3 løse vægfliser anses som værende dækningsberettigende. Taksator 1 har estimeret at udgifterne hertil udgør ca. 5-6.000 kr., hvorfor der grundet selvriskobeløbet på 14.000 kr. ikke kan komme erstatning til udbetaling.

Vi står naturligvis ved taksator 1's tilkendegivelse, men mener desuden at det sædvanligvis ikke ville udgøre dækningsberettigende forhold. Vi henviser i det hele til vores ovenfor anførte.

Opsummering og afslutning

På baggrund af ovenstående, skal vi meddele, at vi ikke mener at klagen vedrørende skrukke og hultlydende fliser opfylder den tidligere byggeskadeforsikrings skadebegreb.

Vi mener at der ikke er tale om væsentlige forhold, der påvirker brugbarheden eller på anden måde nedsætter bygningens funktion nævneværdigt.

Vi afventer nu nævnets stillingtagen til om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de, for den tidligere indtegnede byggeskadeforsikrings, forsikringsvilkår."

Klageren har i breve af 19/2 2026 og af 23/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Problemet med klinkerne foresætter sin udvikling og klinkerne er så løse at de ligger og klapper når du træder på dem. Vi ser at der efterhånden er løse klinker ved alle inder samt ydervægge.

Som beskrevet fra rapporten af [klagerens byggesagkyndige]

Der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettigede, da bekendtgørelsens §1 siger, at selskabet ikke må fra fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede. Derfor er alle de skruk klinker med i det dækningsberettigede jævnfør byggeloven.

...

Lørdag d. 21.02.2026. Vi konstaterer om morgenen, at der på gulvet i køkkenet er kommet et nyt stort område med løse klinker. Dette område er ikke registeret i rapporten fra [ekstern samarbejdspartner] eller fra rapporten fra [klagerens byggesagkyndige]. Området dækker efter vores vurdering ca. 25 % flere løse klinker. Disse fliser ligger så løse, at hele området af fliser ligger og klapper når disse betrædes og vi er nervøse for at disse kan knække og gå i stykker hvert øjeblik. Der kan fremsendes billeder, video eller andet dokumentation af dette nye område."

Topdanmark Administration har i brev af 27/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens nyeste kommentarer samt videoklip til sagen.

Det klageren oplyser, ændrer ikke vores vurdering af sagen. Vi vil nedenfor fremkomme med vores kommentarer til sagen.

Klageren fremlægger et videoklip og oplyser at fliserne 'klapper' og at klageren på den baggrund er nervøs for at fliserne knækker og vil gå i stykker.

Vi har forelagt klagerens beskrivelse samt videoklip for vores taksator, som oplyser at klagerens anførte samt visningen fra videoklippen, ikke ændrer hans stillingtagen til sagen. Vi er enige med taksator i, at klagerens fremlagte ikke ændrer vores vurdering af sagen.

Vi er uforstående overfor klagerens bekymring om, at fliserne skulle knække/gå i stykker ved anvendelse af gulvet.

Ejendommen blev opført i 2015, og har således fungeret i snart 11 år, uden der er opstået aktuelle fysiske skader ved det anmeldte om flisebelægningen.

Som vi gjorde det gældende i vores forrige høringssvar, skal der være tale om fysiske forhold der har konstruktiv betydning for bygningens konstruktioner, forholdet skal således være væsentligt, før der kan være tale om forhold der kan dækkes af den tidligere byggeskadeforsikring.

Det er fortsat vores vurdering, at forholdene ved fliserne i køkken/alrum og gangen ikke har nogen væsentlig betydning for bygningens funktion eller brugbarhed. Klageren kan fortsat anvende gulvet som tilsigtet, flisernes tilstand har ingen betydning for gulvets praktiske anvendelse.

Som vi tidligere har anført, har flisebelægningen sagtens kunnet anvendes til dets formål de seneste 10 år. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på skade eller nærliggende risiko herfor, grundet det at fliserne lyder skrukke og hultlydende, uanset at der kunne registreres en mindre revne i flisernes fuge.

Endnu engang skal vi understrege at der under eksempelsamlingen på forhold der ikke dækkes af byggeskadeforsikringen, fremgår forhold som 'Nedfaldne fliser uden for vådzone' og 'Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone', hvilket i sig selv underbygger, at der skal være tale om forhold der har afgørende betydning for bygningens brugbarhed, f.eks. ved anvendelse af gulvet, hvilket det for nærværende tilfældet ikke har.

På baggrund af ovenstående og vores forrige høringssvar skal vi fastholde, at klageren ikke har dokumenteret at klagen vedrørende skrukke og hultlydende fliser opfylder den tidligere byggeskadeforsikrings skadebegreb.

Vi henviser, udover ovenstående, til vores forrige høringssvar."

Klageren har i brev af 21/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Ejer erklærer sig fortsat uenig i Topdanmarks vurdering af sagen.

Der henvises igen til udarbejdet rapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 16.01.26 samt byggeskadebekendtgørelsen. Det bemærkes igen, at der er dokumenteret skrukke klinker i alle rum, herunder i køkken med op til 50% skrukke klinker. Der er beskrevet og dokumenteret risiko for at skader på fuger vil udvikles yderligere, og at der er tale om nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling i henhold til byggeskadeforsikrings bekendtgørelse § 5. Yderligere skadesudvikling er allerede dokumenteret, idet der siden udarbejdelse af rapporten af 16.01.26 er konstateret yderligere udvikling med nye områder af skrukke klinker i køkken. Skaden er således fortsat under progression. Dokumentation for dette er allerede fremsendt via videooptagelse.

[Ekstern samarbejdspartner] har i deres erklæring af 03.11.25 beskrevet 'at der sporadisk er fliser med manglende vedhæftning' og at 'det er uvist, hvad årsagen er til den manglende vedhæftning, men en stor sandsynlighed kan være, at fliser ikke er klæbet faglig korrekt til underlag'. [Ekstern samarbejdspartner] har således påvist og beskrevet, at udførelsen for lægning af klinker ved opførelse af huset ikke er udført fagligt korrekt. Det må antages, at udførelsen for lægning af klinker ikke er udført korrekt i hele huset, når der er dokumenteret væsentlig antal skrukke klinker i hele huset. Der er dermed tale om en væsentlig skade og svækkelse i bygningen, som fortsat er under

udvikling, og som skyldes mangelfuld opførelse af bygningen. Det er dokumenteret, at der ikke er tale om en mindre udførelsesfejl og dækning af skaden kan dermed ikke afvises.

Det vurderes, at der er stor risiko for yderligere følgeskader, som revner i fliser, knuste flisehjørner og tiltagene revner i fuger. Skaden er anerkendt i badeværelse af forsikring, men har ikke ført til udbedring grundet pris under selvrisiko. Den progressive udvikling og spredning dokumenterer, at der er tale om en systematisk udførelsesfejl. Forholdet vurderes derfor at være selvforstærkende og indebærer nærliggende risiko for yderligere løsrivelse, klinkebræk og væsentlig forringelse af gulvets funktion, hvis udbedring ikke sker samlet. Hvis der tapes en tung genstand på skrukke klinker med nedsat vedhæftning vil dette medføre stor risiko for, at klinken går itu, sprænges eller flækker.

Topdanmark har i høringssvar af 17. februar 2026 noteret vilkår fra den tidligere byggeskadeforsikring, herunder, at skadebegrebet siger: (...) '5.1 a) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold til opførelsen er bebyggelsen'. I forhold til den aktuelle skade vurderer ejer på baggrund af de udarbejdede og dokumenterede erklæringer, at der er påvist ødelæggelse eller svækkelse af bygningen, som er væsentlig og har sin årsag til opførelsen af bebyggelsen.

Skaden kan således ikke afvises på den baggrund, at der ikke dækkes skader udenfor vådrum, når der er tale om en væsentlig og progredierende skade.

Yderligere henvises igen til rapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 16.01.26 side 4 og 5:

'Som [medarbejder] fra [ekstern samarbejdspartner] har skrevet, at årsagen til de skruk klinker kan være, at mureren ikke har trukket fliselim på både betongulvet og klinkens bagside, da han lagde klinkerne, hvilket er en meget sandsynlig årsag til skaderne. (...)

Der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettiget, da bekendtgørelsens § 1 siger, at selskabet ikke må fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede.

Derfor er alle de skruk klinker med i det dækningsberettigede.

Konklusion:

Forholdet må anses som dækningsberettiget, da skadebegrebet synes opfyldt i henhold til bekendtgørelsen'.

Ejer har ikke yderligere tilføjelser og afventer Nævnets afgørelse."

Topdanmark Administration har i brev af 7/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indholdet i klagerens indlæg, ændrer ikke vores vurdering af sagen.

Forholdene ved klagerens fliser, har ingen væsentlig eller konstruktiv betydning for bygningens funktion eller brugbarhed.

Som vi har nævnt før, har flisernes tilstand inden betydning for gulvets praktiske anvendelse.

Ligesom vi tidligere har været inde på, skal der ret meget til, førend der er tale om en dækningsberettigende byggeskade. Der skal være tale om væsentlige forhold.

Forhold der alene består i, at noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller på anden måde usædvanligt i henhold til vejledninger og anvisninger, udgør ikke i sig selv en skade.

Klagerens flisebelægning har fungeret efter dets formål i snart mere end 10 år.

Vi fastholder på den baggrund, at klageren ikke har dokumenteret at klagen vedrørende skrukke og hultlydende fliser opfylder den tidligere byggeskadeforsikrings skadebegreb.

Vi henviser, udover ovenstående, til vores to forrige høringssvar.

Vi mener at sagen kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag.

Vi afventer nu nævnets stillingtagen til om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de, for den tidligere indtegnede byggeskadeforsikrings, forsikringsvilkår."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gennemgås nedenfor. Det fremgår bl.a. af den eksterne samarbejdspartners taksatorrapport af 3/11 2025:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Løse klinker på gulve og vægge i forskellige rum

...

FORHOLD 1:

Løse klinker på gulve i bryggers, gang, køkken/alrum samt løse klinker på gulv og vægge i badeværelse ved soveværelse senere benævnt master badeværelse.

BESKRIVELSE:

Ved gennemgang af gulve i de berørte lokaler kan det konkluderes, at der sporadisk er fliser med manglende vedhæftning, se nærmere områder i nedenstående skitse.

Det er uvist, hvad årsagen er til den manglede vedhæftning, men en stor sandsynlighed kan være, at fliser ikke er klæbet faglig korrekt til underlag.

Ifølge klæbeleverandørens anvisninger skal man ved fliser større end 30x30 cm. Anvende 'butter-floating' metode for at få fuld dækning/vedhæftning. Det betyder, at der skal smøres klæb på både flise og gulv.

Gulvfliserne, som er lagt i sikredes bolig, er 30x60 cm. fliser, hvorfor butter-floating metoden skal benyttes til lægning.

Forholdet omfatter både klinker i gulve i opholdsområder samt klinker på gulv og vægge i vådzone i master badeværelse.

Det er oplyst, at byggefirmaet ... tidligere er informeret om løse klinker, og i denne forbindelse har haft injekterings firma til at udbedre skader på nogle af sikredes gulvfliser.

Byggeskadeforsikringens omfatter ikke løse klinker udenfor vådzone, hvilket ligeledes kan læses i forsikringsbetingelser side 11 under eksempler på ikke-dækkede byggeskader.

Byggeskadeforsikringen omfatter utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

105258

UDBEDRING:

Udbedring af 2 løse gulvklinter samt 3 løse vægfliser, jf. nedenstående fotoskitse, kan omfattes af den tegnede byggeskadeforsikring.

Den anbefalede udbedringsmetode ved løse fliser er injekteringsmetoden. Her fræses en del af fugerne mellem fliserne, hvorefter fliseklæb injekteres under fliserne for at sikre fastgørelse.

Til udførelse af arbejdet kan lokale virksomheder som f.eks. ... eller tilsvarende anbefales.

...

SELVRISIKO:

Der gælder en selvrisiko på 14.000 kr. pr. byggeskade, dog maksimalt 28.000 kr. i forsikringsperioden.

Selvrisiko skal ikke betales, hvis den oprindelige ansvarlige part udbedrer skaden.

VIDERE FORLØB:

Det er vurderet at ovenstående opgave andrager ca. 5-6.000,00 kr. hvorfor udbedring af forholdet ikke overstiger selvrisiko på policen. Der vil derfor ikke blive foretaget udbetaling i sagen."

Det fremgår bl.a. af Topdanmark Administrations interne rapport fra bygningstaksator af 24/11 2025:

"Baggrund

Forholdet er besigtiget d. 24-11-2025. Tilstede var sikrede [klageren].

Der er anmeldt løse fliser i flere rum.

Forud for besigtigelsen er forholdet besigtiget af [ekstern samarbejdspartner] d. 09-10-2025.

[Ekstern samarbejdspartner] har anerkendt udbedring ved injicering af i alt 2 hult lydende gulvfliser samt 3 hult lydende vægfliser i stort badeværelse.

[Ekstern samarbejdspartner] har anslået udbedringsomkostningen til 5-6.000 kr. og dermed under selvrisiko.

[Ekstern samarbejdspartner] har afvist dækning af hult lydende fliser i de øvrige rum, hvor der ikke er vådzone.

Sikrede har gjort indsigelse over dækningsomfanget og kræver udbedring af alle hult lydende fliser i hele huset.

Besigtigelse

Sikrede forklarer at de kort efter overtagelse af huset, konstatere enkelte løse fliser. Byggefirmaet foretager injicering af de hult lydende flise, disse fliser har fortsat fuld vedhæftning.

I sommeren 2025 konstaterer sikrede at fliserne umiddelbart inden for terrassedør i køkken/alrum, høres løse når man træder på fliserne.

I den forbindelse bliver sikrede opmærksom på at flere af husets fliser er hultlydende.

I køkken/alrum er der konstateret fliser med mindst vedhæftning. Enkelte fliser høres helt uden vedhæftning når man banker på dem. I et mindre område er fuger mellem fliserne revnet og delvist afskallet. Det stemmer umiddelbar med at der i dette område er megen gangtrafik.

Sikredes indtryk og observation er at omfanget er tiltagende, altså at omfanget udbreder sig løbende.

Konklusion

Der er konstateret hult lydende fliser i flere rum. I køkken/alrum er der umiddelbart indenfor terrassedør konstateret enkelte fliser som er hult lydende på hele deres areal, cementfugerne omkring disse fliser fremstår med hårfine revner og fugerne er krakeleret på et lille areal, i alt under 50 cm, samlet fugelængde.

Der er ingen tegn på at de revnede fuger skyldes konstruktive skader i det underliggende betondæk. Dels ses fliser, indervægge og ydervægge at fremstå revnefrie og dels ses ingen forskydning i de revnede fuger.

Revnerne i fugerne opstår når man går på de fliser med allermindst vedhæftning, disse fliser er en smule eftergivende, de små bevægelser kan ikke optages af de hårde fuger der revner og over tid kan afskalle og falde ud som det her er tilfældet.

I stort badeværelse er der konstateret tre hultlydende vægfliser og tre hultlydende gulvfliser.

Der er fra [ekstern samarbejdspartner] givet dækningstilsagn til injicering af de tre vægfliser og alene de to gulvfliser, den tredje gulvfliser afvises af [ekstern samarbejdspartner], med det argument at den ikke er i vådzone.

Hele gulvarealet i badeværelset udgør dog vådzone.

Disse fliser er alene hult lydende på et afgrænset areal af flisen. De vurderes at have vedhæftning på over halvdelen af deres areal.

Der er ingen revner at se i de hårde fuger mellem fliserne.

Der er ikke registreret fugtskader på tilstødende bygningsdele efter ni års brug.

Det er min vurdering at risikoen for at der vil ske en fugtskade i de vandbelastede områder som følge af de hultlydende fliser er meget lille, dels ser overfladerne intakte ud og der forventes at være anvendt vådrumsmembran bag fliserne.

I det lille badeværelse, har sikrede konstateret to hult lydende fliser på gulvet uden for brusenichen.

Vi kan desværre ikke yde erstatning til udbedring af forholdet i de øvrige rum uden vandbelastning.

Det skyldes at de hult lydende fliser ikke udgør et fysisk svigt eller en nærliggende risiko for et sådan, som er væsentlig og på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bebyggelsen og/eller konstruktive skader/svigt som svækker konstruktionen væsentligt.

Der er ikke tale om væsentlig svækkelse af en konstruktion og der er ikke tale om et forhold der på en afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed.

Det er min vurdering af man til trods for forholdet kan benytte gulvet som det var tiltænkt i sit fulde omfang, man kan altså til fulde færdes på hele gulvet.

I bekendtgørelse om byggeskadeforsikring (BEK nr 1292 af 24/10/2007) er der på side 9-10 en række eksempler på forhold der sædvanligvis vil være henholdsvis dækket og ikke-dækket af byggeskadeforsikringen.

Listen giver en udmærket indsigt i byggeskadeforsikringens dækningsomfang.

I bekendtgørelsen er man gået så vidt som at tage stilling til, at end ikke *'nedfaldne fliser uden for vådzone'* sædvanligvis vil være omfattet af byggeskadeforsikringen.

Og relevant for den konkrete sag *'utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone'*

At fliserne eventuelt ikke er monteret iht. gældende vejledninger, anvisninger, håndværksmæssigt korrekt og lignende, udgør ikke et dækningsberettigende forhold i sig selv. Der skal være sket en dækningsberettigende byggeskade.

Der skal så at sige være sket en egentlig skade, eller nærliggende risiko for at der vil udvikle en byggeskade.

Det bemærkes i øvrige at fliserne måler 90x45 cm (ikke 30x60 cm. som beskrevet af [ekstern samarbejdspartner]). I henhold til gængse tolerancer for murerarbejde kan fuld vedhæftning til underlaget regnes opfyldt, hvis 80 % af flisen har fuld vedhæftning til underlaget, og at de resterende 20% ikke ligger i kritiske områder, dvs. langs kanterne på fliserne.

Det vil i dette tilfælde sige at et areal op til godt 28x28 cm. kan være uden vedhæftning og flisen regnes stadig værende med fuld vedhæftning.

Til støtte for vores betragtning kan Ankenævnskendelse nr. 96261 anvendes.

Her bliver sammenligneligt anmeldt hult lydende fliser 9,5 år efter at huset er opført.

Selskabet afviste at dække hult lydende fliser i vådzone, med den begrundelse at vandtætheden ikke vurderes kompromitteret da der ikke ses revnedannelser i hverken fliser eller fuger. Forhold der umiddelbart 1:1 er tilsvarende nærværende sag."

Det fremgår bl.a. af rapport fra byggeteknisk gennemgang af 16/1 2026, der er indhentet af klageren:

"Observationer

Køkken/alrum og viktualierum.

I disse rum anslås der at være ca. 50% af klinkerne er skruk. Nogle af klinkerne har slet ikke vedhæftning til underlaget og disse ligger og vipper, hvilket forårsager, at fugerne revner og smuldrer. Med tiden vil fugerne smuldre og ende med at blive støvsuget bort.

[Fotos]

Gang.

I gangen anslås der at være ca. 35% skruk klinker. Også her er der klinker, som ligger og vipper. Skaderne ved de vippende klinker ses her, hvor der er revnede fuger med huller og løs fugemasse, som vil blive støvsuget op ved næste rengøring. Disse skader på fugerne vil også udvikles yderligere, hvorfor der også er tale om nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. De skruk klinker findes let ved at lade den afbillede (radioantenne) køre hen over klinkerne.

[Fotos]

Bryggers.

Her anslås det, at der er ca. 25% skruk klinker.

Klinker må ikke være skruk langs kanter eller hjørner, men de må have et skruk areal på max. 20% af hver enkelt klinkes areal.

[Foto]

Lille bad.

Her anslås der at være ca. 15-20% skruk klinker. Der må ikke være skruk klinker i vådrum. Også på væggene indbruds er der skruk klinker.

[Foto]

Stort bad.

Her anslås der at være 15-20% skruk klinker og lidt flere på væggene i brus.

[Fotos]

Årsager.

Som [medarbejder] fra [ekstern samarbejdspartner] har skrevet, at årsagen til de skruk klinker kan være, at mureren ikke har trukket fliselim på både betongulvet og klinkens bagside, da han lagde klinkerne, hvilket er en meget sandsynlig årsag til skaderne. Desværre ser vi dog også ofte, at der er blevet tændt for gulvvarmen alt for tidligt efter klinkegulvene er lagt. Det er ofte en byggeleder, som i sin iver efter at få udtørret huset, som har tændt for gulvvarmen, hvilket oftest går galt, da mange klinker så bliver skruk.

I henhold til Bekendtgørelsen er skader som har sin årsag i opførelsen af bygningen dækningsberettigede. Forholdet med de mange skruk klinker udvikles løbende, så flere og flere klinker bliver skruk og en del vil ligge og vippe, så fugerne revner og smuldrer.

Som beskrevet ovenfor, så er der lavet en fejl ved udførelsen og de skader vi nu ser nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt og der er risiko for at hjørner af klinker stikker op, så man kan komme til skade, hvis man går med bare tæer.

Der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettigede, da bekendtgørelsens §1 siger, at selskabet ikke må fra fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede. Derfor er alle de skruk klinker med i det dækningsberettigede.

...

Konklusion

Forholdet må anses som dækningsberettiget, da skadebegrebet synes opfyldt i henhold til bekendtgørelsen. Om det er den ene eller den anden mulige årsag, som har været årsag til skaderne er for så vidt ligegyldig, da begge er forkert udførelse under byggeriet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"5 Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1 Forsikringen dækker:

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

b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller

c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

...

Bilag 1 – Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

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

Eksempler på dækkede byggeskader

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

...

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

...

Eksempler på ikke-dækkede byggeskader

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

...

- nedfaldne fliser uden for vådzone
- nedbrudte elastiske fuger med kort levetid

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

Nævnet udtaler:

Huset er opført i 2015. Klageren anmeldte den 13/6 2025 fejlmontering af klinker i huset. Sagen blev videresendt til en ekstern samarbejdspartner, hvorefter forholdet blev besigtiget af en taksator (taksator1). Taksator1 vurderede, at udbedringen af 2 løse gulvklinter og 3 løse vægfliser i vådrum var omfattet af byggeskadeforsikringen, men at udbedringsomkostningerne ikke oversteg selvrisikoen. Da klageren var utilfreds med afgørelsen, foretog Topdanmark Administrations egen taksator (taksator2) en besigtigelse den 24/11 2025. Topdanmark Administration meddelte, på vegne af Garantifonden, at der ikke kunne tilbydes erstatning. Klageren ønsker udbedring af de mange løse klinker i huset.

Klageren har anført, at det anmeldte forhold løbende udvikler sig, at klinkerne nu er så løse, at de ligger og klapper, når de betrædes, og at den progressive udvikling og spredning dokumenterer en systematisk udførelsesfejl. Der er også risiko for yderligere følgeskader, f.eks. revner i fliser, knuste flisehjørner og tiltagene revner i fuger. Klageren har oplyst, at der efterhånden ses løse klinker ved alle inder- og ydervægge. Klageren har anført, at forholdet nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt, og at "der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettigede, da bekendtgørelsens i byggeloven § 1 siger, at selskabet ikke må fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede".

Topdanmark Administration har anført, at fliserne i køkken/alrum og gangen ikke har nogen væsentlig betydning for bygningens funktion eller brugbarhed, og at der ikke kan konstateres nærliggende risiko for skade på andre/underliggende konstruktioner. Topdanmark Administration har anført, at der ikke er registreret revner eller andre former for svigt i fliserne i vådzone, at der ikke er risiko for indtrængning af vand, og at det har formodningen imod sig, at der skulle være forhold ved vedhæftningen af fliserne i vådzone, der i forbindelse med opførelse af ejendommen var utilstrækkelig i en sådan grad at forholdet vurderes som værende væsentligt. Topdanmark Administration har oplyst, at "som det fremgår af taksator 1's taksatorrapport af

3. november 2025, har taksator fra ekstern konsulent – for så vidt angår det store badeværelse – anerkendt at 2 løse gulvfliser og 3 løse vægfliser anses som værende dækningsberettigende. Taksator 1 har estimeret at udgifterne hertil udgør ca. 5-6.000 kr., hvorfor der grundet selvrisikobeløbet på 14.000 kr. ikke kan komme erstatning til udbetaling. Vi står naturligvis ved taksator 1's tilkendegivelse, men mener desuden at det sædvanligvis ikke ville udgøre dækningsberettigende forhold".

Det fremgår af taksatorrapport fra taksator1 af 3/11 2025, at "det konkluderes, at der sporadisk er fliser med manglende vedhæftning, se nærmere områder i nedenstående skitse. Det er uvist, hvad årsagen er til den manglede vedhæftning, men en stor sandsynlighed kan være, at fliser ikke er klæbet faglig korrekt til underlag. ... Udbedring af 2 løse gulvklinker samt 3 løse vægfliser, jf. nedenstående fotoskitse, kan omfattes af den tegnede byggeskadeforsikring. Den anbefalede udbedringsmetode ved løse fliser er injekteringsmetoden. Her fræses en del af fugerne mellem fliserne, hvorefter fliseklæb injekteres under fliserne for at sikre fastgørelse. ... Det er vurderet at ovenstående opgave andrager ca. 5-6.000,00 kr. hvorfor udbedring af forholdet ikke overstiger selvrisiko på policen. Der vil derfor ikke blive foretaget udbetaling i sagen".

Det fremgår af taksatorrapport fra taksator2 af 24/11 2025, at "Der er konstateret hult lydende fliser i flere rum. I køkken/alrum er der umiddelbart indenfor terrassedør konstateret enkelte fliser som er hult lydende på hele deres areal, cementfugerne omkring disse fliser fremstår med hårfine revner og fugerne er krakeleret på et lille areal, i alt under 50 cm, samlet fugelængde. Der er ingen tegn på at de revnede fuger skyldes konstruktive skader i det underliggende betondæk. Dels ses fliser, indervægge og ydervægge at fremstå revnefrie og dels ses ingen forskydning i de revnede fuger. Revnerne i fugerne opstår når man går på de fliser med allermindst vedhæftning, disse fliser er en smule eftergivende, de små bevægelser kan ikke optages at de hårde fuger der revner og over tid kan afskalle og falde ud som det her er tilfældet. I stort badeværelse er der konstateret tre hultlydende vægfliser og tre hultlydende gulvfliser. Der er fra [ekstern samarbejdspartner] givet dækningstilsagn til injicering af de tre vægfliser og alene de to gulvfliser, den tredje gulvfliser afvises af [ekstern samarbejdspartner], med det argument

at den ikke er i vådzone. Hele gulvarealet i badeværelset udgør dog vådzone. Disse fliser er alle hult lydende på et afgrænset areal af flisen. De vurderes at have vedhæftning på over halvdelen af deres areal. Der er ingen revner at se i de hårde fuger mellem fliserne. Der er ikke registreret fugtskader på tilstødende bygningsdele efter ni års brug. Det er min vurdering at risikoen for at der vil ske en fugtskade i de vandbelastede områder som følge af de hultlydende fliser er meget lille, dels ser overfladerne intakte ud og der forventes at være anvendt vådrumsmembran bag fliserne. I det lille badeværelse, har sikrede konstateret to hult lydende fliser på gulvet uden for brusenichen. Vi kan desværre ikke yde erstatning til udbedring af forholdet i de øvrige rum uden vandbelastning. Det skyldes at de hult lydende fliser ikke udgør et fysisk svigt eller en nærliggende risiko for et sådan, som er væsentlig og på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bebyggelsen og/eller konstruktive skader/svigt som svækker konstruktionen væsentligt. Der er ikke tale om væsentlig svækkelse af en konstruktion og der er ikke tale om et forhold der på en afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Det er min vurdering af man til trods for forholdet kan benytte gulvet som det var tiltænkt i sit fulde omfang, man kan altså til fulde færdes på hele gulvet".

Det fremgår af rapport fra byggeteknisk gennemgang af 16/1 2026, der er indhentet af klageren, at "Køkken/alrum og viktualierum. I disse rum anslås der at være ca. 50% af klinkerne er skruk. Nogle af klinkerne har slet ikke vedhæftning til underlaget og disse ligger og vipper, hvilket forårsager, at fugerne revner og smuldrer. Med tiden vil fugerne smuldre og ende med at blive støvsuget bort. ... Gang. I gangen anslås der at være ca. 35% skruk klinker. Også her er der klinker, som ligger og vipper. Skaderne ved de vippende klinker ses her, hvor der er revnede fuger med huller og løs fugemasse, som vil blive støvsuget op ved næste rengøring. Disse skader på fugerne vil også udvikles yderligere, hvorfor der også er tale om nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. De skruk klinker findes let ved at lade den afbillede (radioantenne) køre hen over klinkerne. ... Bryggers. Her anslås det, at der er ca. 25% skruk klinker. Klinker må ikke være skruk langs kanter eller hjørner, men de må have et skruk areal på max. 20% af hver enkelt klinkes areal. ... Lille bad. Her anslås der at være ca. 15-20% skruk klinker. Der må ikke være skruk klinker i vådrum. Også på væggene indbruds er der skruk klinker. ... Stort bad. Her

anslås der at være 15-20% skruk klinker og lidt flere på væggene i brus. ... Årsager. Som [taksator1] fra [ekstern samarbejdspartner] har skrevet, at årsagen til de skruk klinker kan være, at mureren ikke har trukket fliselim på både betongulvet og klinkens bagside, da han lagde klinkerne, hvilket er en meget sandsynlig årsag til skaderne. Desværre ser vi dog også ofte, at der er blevet tændt for gulvvarmen alt for tidligt efter klinkegulvene er lagt. Det er ofte en byggeleder, som i sin iver efter at få udtørret huset, som har tændt for gulvvarmen, hvilket oftest går galt, da mange klinker så bliver skruk. I henhold til Bekendtgørelsen er skader som har sin årsag i opførelsen af bygningen dækningsberettigede. Forholdet med de mange skruk klinker udvikles løbende, så flere og flere klinker bliver skruk og en del vil ligge og vippe, så fugerne revner og smuldrer. Som beskrevet ovenfor, så er der lavet en fejl ved udførelsen og de skader vi nu ser nedsætter husets brugbarhed nævneværdigt og der er risiko for at hjørner af klinker stikker op, så man kan komme til skade, hvis man går med bare tæer. Der er ikke belæg for kun at anerkende skaderne i vådrum, som dækningsberettigede, da bekendtgørelsens §1 siger, at selskabet ikke må fra fravige kapitel 2 og 3 til skade for sikrede. Derfor er alle de skruk klinker med i det dækningsberettigede".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, at "Forsikringen dækker: a) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt".

Det fremgår af bilag 1 i forsikringsbetingelserne, at "Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være dækket: ... - nedfaldne fliser i vådzone, som følge af fejl i udførelse eller valg af klæber - utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone", og at "Her følger en ikke udtømmende række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering ikke er dækket: ... - nedfaldne fliser uden for vådzone - nedbrudte elastiske fuger med kort levetid - utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone".

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

Nævnet bemærker videre, at taksator1 har anerkendt, at 2 løse gulvfliser og 3 løse vægfliser i det store badeværelse er dækningsberettigende, men at udgifterne ikke overstiger selvriskoen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke i øvrigt har bevist, at der er forhold ved gulv- og vægfliserne, som udgør byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge Topdanmark Administration at udbetale erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er konstateret hult lydende fliser i flere rum, og at det ikke er godtgjort, at der foreligger revneskader på fliser eller andre former for svigt af fliserne.

Det forhold, at der er fundet enkelte fliser, som er hult lydende på hele deres areal og enkelte defekte fuger uden for vådzone, udgør ikke væsentlig byggeskade, ligesom forholdet ikke på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport fra taksator2 af 24/11 2025, at der ikke er tegn på, at de revnede fuger skyldes konstruktive skader i det underliggende betondæk.

Ankenævnet for Forsikring

25.

105258

Nævnet har også lagt vægt på, at fliser med mangelfuld vedhæftning uden for vådzone ikke i sig selv udgør byggeskade, og at den omstændighed, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med anvisninger og lovgivning, ikke i sig selv kan anses for en byggeskade. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1292 af 24/10 2007 om byggeskadeforsikring, at nedfaldne fliser uden for vådzone og utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone er eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det på foto ses, at den ene hultlydende gulvflise på det store badeværelse er placeret uden for brusenichen, at det fremgår af taksatorrapport fra taksator2 af 24/11 2025, at "I det lille badeværelse, har sikrede konstateret to hult lydende fliser på gulvet uden for brusenichen", og at der ikke foreligger nærmere dokumentation for vedhæftningen af fliserne. Nævnet henviser til sag 103449 og 96261.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand