

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105526:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Røddekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 4/3 2026 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Baggrund

Vi overtog ejendommen ..., ... den 15. december 2021. Badeværelset er oplyst renoveret i 2018/2019.

I forbindelse med udarbejdelsen af en ny tilstandsrapport blev vi gjort opmærksom på, at fliserne i brusenichen har afskalninger og smuldrer.

Forholdet er i den nye tilstandsrapport vurderet som en K3-skade, hvilket angiver en alvorlig skade, som bør udbedres.

Forholdet blev herefter anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Sagens forløb

Forsikringsselskabet afviste indledningsvis sagen med den begrundelse, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Efter denne afgørelse gennemgik vi vores egne billeder fra tiden omkring overtagelsen samt billeder fra salgsoptstillingen. I den forbindelse fandt vi dokumentation, der viser, at der allerede kort efter overtagelsen var begyndende afskalninger på fliserne.

Der foreligger blandt andet et foto taget den 29. december 2021 samt billeder fra salgsoptstillingen, hvor de samme begyndende afskalninger kan identificeres.

Denne dokumentation blev fremsendt til forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet foretog herefter en ny gennemgang af sagen. I den efterfølgende afgørelse lægger selskabet til grund, at der allerede på vores foto fra december 2021 kan ses afskalninger, og at områderne fremstår som om de allerede var løse på tidspunktet for billedet. Selskabet anfører dermed selv, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

På trods af dette fastholder forsikringsselskabet afvisningen med den begrundelse, at forholdet efter deres vurdering ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I afgørelsen henvises blandt andet til, at:

der ikke er konstateret synlige følgeskader,
der ikke er revner i fliserne, som indikerer manglende tæthed,
risikoen for følgeskader vurderes som minimal,
fliserne muligvis har en åben eller mere porøs overflade, som kan forklare afskalningerne.
Det fremgår samtidig af afgørelsen, at den konkrete flisetype ikke er identificeret.

Hvorfor vi er uenige i afgørelsen

1. Forholdet var til stede ved overtagelsen

Forsikringsselskabet lægger i den seneste afgørelse selv til grund, at der allerede på vores foto fra december 2021 kan ses afskalninger, og at områderne fremstår som om de allerede var løse på tidspunktet for billedet.

Sammenholdt med billederne fra salgsopstillingen viser dette, at forholdet var til stede allerede før eller ved overtagelsen.

2. Forholdet er vurderet som en alvorlig skade (K3)

I den nye tilstandsrapport er forholdet vurderet som en K3 af den byggesagkyndige. En K3 angiver en alvorlig skade på bygningsdelen, som bør udbedres.

Dette understøtter, at der ikke blot er tale om et kosmetisk forhold, men et reelt bygningsmæssigt problem ved fliserne i brusenichen.

3. Skaden er mere omfattende end beskrevet i afgørelsen

I afgørelsen anføres det, at der ikke er revner i fliserne, som kunne indikere manglende tæthed. Der er imidlertid aktuelt tydelige revner i flere af fliserne i brusenichen, ligesom afskalningerne er blevet mere omfattende.

Dette understøtter, at der er tale om en reel nedbrydning af fliserne og ikke blot et overfladisk eller kosmetisk forhold.

4. Den alternative forklaring i afgørelsen er ikke dokumenteret

I afgørelsen anfører forsikringsselskabet, at fliserne muligvis har en åben overflade eller en anden beskaffenhed, som kan forklare afskalningerne.

Samtidig fremgår det, at den konkrete flisetype ikke er identificeret.

Forklaringen fremstår derfor som en antagelse uden teknisk dokumentation.

5. Forholdet afviger fra, hvad man med rimelighed kan forvente

Ankenævnet for Forsikring

3.

105526

Badeværelset er oplyst renoveret i 2018/2019.

Det må derfor anses som en væsentlig afvigelse fra, hvad man med rimelighed kan forvente, at fliser i en bruseniche begynder at afskalle og smuldre i et sådant omfang få år efter etableringen (allerede dokumenteret begyndende afskalning og smuldring i 2021).

Dokumentation

Til brug for sagen vedlægges følgende:

- billeder fra salgsopstillingen
- foto taget 29. december 2021
- billeder af flisernes nuværende tilstand
- den nye tilstandsrapport med K3-vurderingen
- forsikringselskabets afgørelser
- vores indsigelse efter første afvisning

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning"

Selskabets repræsentant har den 24/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerne, der har tegnet 5-årig basis-ejerskifteforsikring hos Selskabet, ønsker dækningstilsagn vedrørende fliser i badeværelse. Efter gennemgang af sagens akter må jeg på vegne Selskabet fastholde afvisningen af dækning under henvisning til de i afgørelserne anførte grunde samt som følge af indtrådt forældelse forud for anmeldelsen.

Police fremlægges som **bilag A**, forsikringsbetingelserne fremlægges som **bilag B**. Salgsopstilling fremlægges som **bilag C**.

Klagerne opfordres 1) til at fremlægge købsaftalen i forbindelse med deres køb af Ejendommen. Klagerne opfordres 2) til at fremlægge underskrevet refusionsopgørelse i forbindelse med deres køb af Ejendommen.

---ooo0ooo---

Det fremgår af taksatorrapport – og at Klagerne webskema – at Klagerne i januar 2026 fik udarbejdet tilstandsrapport i forbindelse med deres eget forestående salg af ejendommen. Tilstandsrapport er uploadet af Klagerne og dateret 9. januar 2026.

Af taksatorrapport fra besigtigelse den 20. januar 2026, uploadet af klagerne, fremgår følgende:

Ved vores fælles besigtigelse oplyser du, at du ikke med sikkerhed kan sige hvornår fliserne er begyndt at smuldre.

Det er den bygningssagkyndige der i forbindelse med udarbejdelse af den nye tilstandsrapport der har gjort jer opmærksom på forholdet.

I har set billeder af badeværelset fra, da i købte huset. Her er der ikke nogen afskalninger eller smuldret fliser.

Da afskalningerne efter Klagernes oplysninger ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, afviste taksator forholdet, idet forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet og taksator havde – trods Klagernes oplysning – en formodning for, at fliserne er begyndt at afskalle og smuldre som følge af anvendelse af uegnede rengøringsmidler.

Klagerne vendte tilbage med nye oplysninger den 3. februar 2026, uploadet af Klagerne. Det fremgår heraf, at Klagerne havde undersøgt tidligere optagne fotos. Opstilling med sammenligning af fotos optaget af Klagerne den 29. december 2021 til sammenligning med fotos optaget 20. januar 2026 fremlægges som **bilag D**.

Klagerne opfordres 3) til at oplyse baggrunden for, at de optog fotos af badeværelsesfliserne den 29. december 2021.

Klagernes foto af 29. december 2021 viser klakplettede/-randede fliser med begyndende afskalninger, markeret med pile indsat af taksator. Til sammenligning med foto optaget ved taksators besigtigelse den 20. januar 2026 er der betydeligt færre kalkpletter/-render på fliserne, og det ses tydeligt, at der er sket afskalning af fliserne.

Klagerne fastholdt, at de ikke havde anvendt 'syreholdige eller andre kemiske rengøringsmidler'. Klagerne opfordres 4) til at oplyse, hvorledes klakpletterne/-renderne er fjernet, herunder hvilke rengøringsmidler, der er anvendt.

Klagerne opfordres 5) til at oplyse, hvorledes de har forsøgt at begrænse udviklingen i afskalningerne på fliserne mv.

Selskabet fastholdt sin tidligere afgørelse i e-mail af 4. marts 2026, uploadet af Klagerne, under henvisning til, at:

Selvom forholdet var til stede ved overtagelsen, udgør det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke på overtagelsestidspunktet var tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen eller andre bygningsdele. Der er ingen revner i flisen, som kunne indikere manglende tæthed. Derudover må det forventes, at der er etableret vådrumssikring under fliserne, da badeværelset blev renoveret i 2018/19. Risikoen for følgeskader vurderes derfor som minimal.

Vi kender ikke den præcise flisetype, men den formodes at have en åben overflade, hvilket kan forklare afskalningerne. En sådan overflade er mere modtagelig for vandpåvirkning og kan med tiden blive mere porøs. Produktet adskiller sig dermed ikke fra andre tilsvarende fliser.

Herefter har Klagerne indbragt sagen for Ankenævnet.

Forsikringsdækning

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 3, om hvad forsikringen dækker:

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det påhviler klagerne at godtgøre, at betingelserne for forsikringsdækning er opfyldt.

På baggrund af Klagernes seneste redegørelse for tidsforløbet må man forstå, at der på overtagelsestidspunktet kunne konstateres afskalninger på fliserne i badeværelse, idet Klagerne havde optaget fotos heraf allerede den 29. december 2021.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven. Det følger af forældelseslovens § 3, stk. 1, at forældelsesfristen er 3 år, og det fremgår forældelseslovens § 2, stk. 1, at forældelsesfristerne regnes fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt.

Det er selskabets opfattelse, at Klagerne allerede på tidspunktet for overtagelsen i december 2021 kendte eller burde have kendt til forholdet omkring de afskallede/smuldrende fliser i badeværelset, idet Klagerne netop har dokumenteret de begyndende afskallede fliser på badeværelset den 29. december 2021, hvorfor forholdet oplagt må have været synligt for Klagerne.

Klagerne anmeldte først til Selskabet i januar 2026, og således mere end 3 år efter det tidligste tidspunkt for Klagernes viden/burde viden. Allerede derfor er Klagernes eventuelle krav på forsikringsdækning bortfaldet som følge af forældelse.

---ooo0ooo---

Det er ikke dokumenteret, hvad der er årsag til, at fliserne afskaller/smuldrer, herunder om dette skyldes fliserne i sig selv, mekanisk eller kemisk skade, herunder anvendelse af uegnede rengøringsmidler/- metoder, ligesom det er udokumenteret, at afskalningerne udgør andet og mere end kosmetisk skade, der ikke beviseligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet må i den forbindelse lægge til grund, at Klagerne har anvendt badeværelset med de synligt afskallede fliser fra overtagelsen i december 2021 indtil anmeldelsen i januar 2026 – altså i godt 4 år – og at forholdet omkring de afskallede fliser ikke i denne periode har forårsaget eller medvirket til vand-/fugtskade i ejendommen.

Forholdet omkring de afskallede fliser kan derfor anes for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3."

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

"Vi har gennemgået selskabets indlæg og bemærker følgende:

1. Forældelse bestrides

Selskabet gør gældende, at et eventuelt krav er forældet med henvisning til, at vi allerede ved overtagelsen i december 2021 kendte eller burde kende forholdet.

Dette er vi ikke enige i.

Det forhold, at der på et foto fra december 2021 kan identificeres mindre afskalninger, er ikke ensbetydende med, at vi havde eller burde have haft kendskab til, at der forelå en dækningsberettiget skade.

Det afgørende tidspunkt for forældelse er, hvornår vi blev bekendt med, at der forelå en mulig dækningsberettiget skade – ikke blot at der kunne observeres mindre kosmetiske afskalninger.

Det skal i den forbindelse fremhæves, at tilstandsrapporten udarbejdet i forbindelse med vores køb af ejendommen ikke indeholdt nogen bemærkninger om skader på fliserne i badeværelset. En byggesagkyndig har således ikke vurderet forholdet som en skade på dette tidspunkt.

Der var derfor ingen forhold, der gav os, som almindelige huskøbere, anledning til at antage, at der forelå en skade.

Det var først i forbindelse med udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport i januar 2026, hvor forholdet blev vurderet som en K3-skade, at det stod klart, at der var tale om en alvorlig skade.

Forældelsesfristen må derfor regnes fra dette tidspunkt.

2. Forholdet var ikke erkendeligt som skade ved overtagelsen

Selskabet anfører, at forholdet var synligt ved overtagelsen og derfor ikke udgør en skjult skade.

Dette bestrides.

Selvom der i bagklogskabens lys kan identificeres begyndende afskalninger på ældre billeder, var forholdet ikke af en karakter, der gjorde det erkendeligt som skade for en almindelig køber uden byggeteknisk indsigt.

Dette understøttes yderligere af, at forholdet ikke blev bemærket eller anført i tilstandsrapporten ved købet.

3. Skadens karakter og udvikling

Selskabet anfører, at der ikke er konstateret følgeskader, og at risikoen for skade vurderes som minimal.

Dette ændrer ikke ved, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet har udviklet sig over tid fra mindre afskalninger til omfattende afskalning, smuldring og nu også revner i fliserne i brusenichen.

Dette viser, at der er tale om en reel nedbrydning af bygningsdelen og ikke et rent kosmetisk forhold.

Forholdet udgør i sig selv en nærliggende risiko for yderligere skade på bygningsdelen, hvilket efter forsikringsbetingelserne også er omfattet af dækning.

4. Manglende dokumentation for selskabets forklaring

Selskabet anfører, at fliserne muligvis har en åben eller porøs overflade, som kan forklare afskalningerne.

Samtidig fremgår det, at den konkrete flisetype ikke er identificeret, og der forelægger ingen teknisk undersøgelse.

Forklaring er således baseret på antagelser og ikke dokumenteret forhold.

5. Væsentlig afvigelse fra, hvad man med rimelighed kan forvente

Badeværelset er oplyst renoveret i 2018/2019.

Det må anses som en væsentlig afvigelse fra, hvad man med rimelighed kan forvente, at fliser i en bruseniche begynder at afskalle, smuldre og revne i et sådant omfang efter få år.

Dette understøttes af, at forholdet er vurderet som en K3-skade af en byggesagkyndig.

Sammenfatning:

- Det bestrides, at kravet er forældet
- Forholdet var ikke erkendeligt som en skade ved overtagelsen
- Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten ved købet
- Skaden har udviklet sig og er i dag alvorlig (K3)
- Selskabets forklaringer er udokumenterede
- Forholdet udgør en væsentlig afvigelse fra, hvad man med rimelighed kan forvente

På den baggrund fastholder vi, at forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabets repræsentant har i brev af 30/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens indlæg giver ikke anledning til ændring af tidligere anførte, ud over, at der er faldet et 'ikke' ud af sidste afsnit i selskabets 1. indlæg, så der skulle stå:

'Forholdet omkring de afskallede fliser kan derfor ikke anses for en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3.'

Der er ikke enighed om, hvorvidt der er revner i fliserne. Det fremgår rigtig nok at tilstandsrapporten, men dette kunne ikke genfindes af taksator ved besigtigelsen, jf. taksatorrapport og bilag D.

Klagerne har med deres indlæg ikke bibragt sagen nyt, og væsentligst af alt har Klagerne ikke besvaret de fremsatte opfordringer som følger:

- 1) at fremlægge/uploade købsaftalen i forbindelse med deres køb af Ejendommen.
- 2) til at fremlægge/uploade underskrevet refusionsopgørelse i forbindelse med deres køb af Ejendommen.
- 3) til at oplyse baggrunden for, at de optog fotos af badeværelsesfliserne den 29. december 2021.
- 4) til at oplyse, hvorledes kalkpletterne/-renderne er fjernet, herunder hvilke rengøringsmidler, der er anvendt.
- 5) til at oplyse, hvorledes de har forsøgt at begrænse udviklingen i afskalningerne på fliserne mv.

Ovennævnte opfordringer genfremsættes.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 22, stk. 1, at den sikrede i det omfang han rejser krav mod selskabet skal give alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden. Hvis sikrede forsømmer dette, er selskabet ikke forpligtet til at yde dækning i større omfang end hvis oplysningerne forelå, jf. stk. 2, jf. § 21, stk. 2. Manglede opfylde se opfordringerne vil blive taget til indtægt for, at Klagerne tilbageholder oplysninger til ugunst for deres synspunkt om dækning.

Der er yderst relevant at få afklaret baggrunden for, at Klagerne tog fotos af fliserne i brusenichen. Det er også relevant at få oplyst, hvordan Klagerne har ren- og vedligeholdt fliserne i brusenichen. Desuden er det helt oplagt, at købsaftale og refusionsopgørelse fremlægges med henblik på at få afklaret, hvad der er aftalt mellem Klagerne og deres sælgere i relation til erhvervelse af Ejendommen, herunder om sælgerne har givet afslag i købesummen og hvad dette i givet fald måtte skyldes.

Hvis Klagerne ikke opfylder de fremsatte opfordringer, må forsikringsdækning – også af denne årsag – afvises, jf. forsikringsaftalelovens § 21, stk. 2."

Klageren har i brev af 31/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Baggrunden for, at der blev taget foto den 29. december 2021

Billedet blev taget i forbindelse med almindelig dokumentation ved overtagelsen af ejendommen og som led i en generel gennemgang af boligens stand i forbindelse med indflytning.

Der blev i den forbindelse taget billeder af flere dele af boligen og ikke alene badeværelset.

Det blev ikke taget som følge af mistanke om en skade. Vi vil i den forbindelse endnu engang fremhæve, at forholdet ikke var nævnt i tilstandsrapporten ved købet. Som almindelige huskøbere havde vi derfor ikke anledning til at anse forholdet som en skade eller til at reagere yderligere på det tidspunkt.

At der i efterfølgende gennemgang af billeder kan identificeres begyndende afskalninger, er ikke ensbetydende med, at forholdet på tidspunktet blev opfattet som en skade.

Rengøring og vedligeholdelse af fliserne

Fliserne er vedligeholdt ved almindelig rengøring, herunder løbende aftørring efter bad for at begrænse kalkaflejringer.

Som taksatoren også blev oplyst om ved besigtigelsen, er der ved behov anvendt en rengørings-svamp (Shine up svamp fra mærket 'Basic Clean'). Svampen anvendes udelukkende med vand og har en mild, let slibende effekt til fjernelse af kalk.

Der er ikke anvendt syreholdige eller andre kemisk aggressive rengøringsmidler.

Det bemærkes desuden i den forbindelse, at de fremlagte billeder dokumenterer, at afskalningerne var begyndt allerede før overtagelsen af ejendommen, og derfor ikke skyldes anvendelse af syreholdige eller andre kemiske, aggressive rengøringsmidler anvendt af os.

Foranstaltninger for at begrænse udviklingen

Der er ikke foretaget særlige foranstaltninger for at begrænse udviklingen, da forholdet ikke blev opfattet som en skade.

Vi skal henvise til vores tidligere bemærkninger om forældelse i 1. høringsvar. Som anført heri var forholdet ikke erkendeligt som en skade ved overtagelsen, ligesom det ikke var omtalt i tilstandsrapporten.

Vi skal i den forbindelse henvise til, at vi først i forbindelse med udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport blev gjort opmærksom på, at der var tale om en alvorlig skade (K3).

Efter at forholdet blev identificeret som en skade, blev sagen anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Bemærkning vedrørende revner i fliserne

Selskabet anfører, at der ikke er enighed om, hvorvidt der er revner i fliserne og henviser i den forbindelse til taksatorrapporten og bilag D.

Vi bemærker hertil, at de billeder, der er fremlagt i taksatorrapporten og bilag D, ikke viser de områder af brusenichen, hvor revnerne er konstateret.

De pågældende revner er placeret nederst til højre i brusenichen.

Billeddokumentation af de omtalte revnede fliser er i forvejen vedlagt sagen, men tilføjes igen som bilag 1 og bilag 2 samt bilag 3, der er et nyt foto taget den 31. marts 2026 med fokus på revnen på gulvflisen som også fremgår af bilag 2.

Det bemærkes i den forbindelse, at revnerne – ud over den vedlagte billeddokumentation - også er observeret af den byggesagkyndige og anført i tilstandsrapporten. På den baggrund må det lægges til grund, at der forekommer revner i fliserne, uanset at disse ikke fremgår af de billeder, der er fremlagt af selskabets taksator."

Selskabets repræsentant har i brev af 10/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Det tidligere anførte i 1. og 2. indlæg fastholdes i det hele.

Afskalninger

Allerede på overtagelsestidspunktet kunne der konstateres afskalning på fliserne på væggen. Dette har Klagerne dokumentation for i form af fotos optaget i forbindelse med Klagerens ønske om at dokumentere ejendommens stand ved overtagelsen. Klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen er dermed forældet forud for anmeldelsen.

Revner i fliserne (gulvet)

Det er uklart, om Klagerne gør gældende, at der var revner i fliserne (på gulvet) på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, eller om disse revner efter Klageres opfattelse først er tilkommet i Klageres ejertid.

Revnerne er ikke beskrevet i taksatorrapporten, og det er i det hele udokumenteret, hvad der er årsag til revnerne, herunder om de udgør andet og mere end blot kosmetiske forandringer.

Hvis revnerne var til stede på tidspunktet for overtagelsen, er eventuel forsikringsdækning forældet, idet Klageres anmeldelse er indgivet mere end tre år efter overtagelsen.

Hvis revnerne ikke var til stede på tidspunktet for Klageres overtagelse af ejendommen, er der ikke dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3, hvoraf fremgår, at forholdet skal være til stede på overtagelsestidspunktet.

Rødt hus / K3 vs. Dækningsberettigende skade

Rødt hus / K3 er en karakter/betegnelse, som benyttes af de beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporter til beskrivelse af 'Kritisk skade', der defineres som følger:

**Kritiske skader**
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

Denne beskrivelse/karakter af forholdene omkring fliserne på badeværelset er ikke ensbetydende med, at der er tale om en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette blandt andet fordi dækningsberettigende skader iht. ejerskifteforsikringsbetingelserne blandt andet forudsætter, at et tidsmæssigt kriterie er opfyldt (at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen), samt et påregneligheds-/adækvanskriterie er opfyldt (at forholdet skal nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme). Den bygningssagkyndige forholder sig ikke til disse kriterier ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Desuden fremgår det, af den bygningssagkyndiges notat, at: '*Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.*' ([*fremhævet her*](#))

Det er ikke dokumenteret, at afskalningerne og/eller revnerne faktisk udgør andet og mere end kosmetiske forandringer. Der henvises i den forbindelse til, at der ikke er følgeskader på ejendommen, i form af f.eks. opfugtning i de omkringliggende konstruktioner. Desuden antages det, at den i 2018/2019 etablerede vådrumssikring under fliserne fortsat er intakt. Risikoen for følgeskader skønnes derfor minimal.

Som sagen er oplyst, er eventuel forsikringsdækning under ejerskifteforsikringen vedrørende anmeldte forhold forældet. I øvrigt er det ikke dokumenteret, at forholdene i øvrigt opfylder betingelserne for forsikringsdækning i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes pkt. 3."

Klageren har i brev af 19/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder det tidligere anførte.

Det bestrides fortsat, at forholdet alene udgør kosmetiske forandringer. Forholdet har udviklet sig fra begyndende afskalninger til omfattende smuldring samt revnedannelse i fliserne, hvilket dokumenterer en reel nedbrydning af bygningsdelen.

Vi er endvidere uforstående over for, at selskabet fortsat betvivler forekomsten af revner i fliserne med henvisning til, at disse ikke fremgår af selskabets egen taksatorrapport, når de billeder, der er fremlagt i rapporten, ikke viser det berørte område nederst til højre i brusenichen. Vi kan selv konstatere revnerne visuelt, der er fremlagt billedokumentation herfor, og revnerne er desuden observeret af den byggesagkyndige og anført i tilstandsrapporten. På den baggrund finder vi det tilstrækkeligt dokumenteret, at der forekommer revner i fliserne.

Selskabet anfører, at en K3-vurdering ikke i sig selv er udtryk for en dækningsberettiget skade. Dette bestrides ikke, men K3-vurderingen understøtter imidlertid, at der er tale om et alvorligt forhold med risiko for yderligere skadeudvikling og ikke blot kosmetiske forhold.

Det bestrides endvidere fortsat, at kravet er forældet. At der ved overtagelsen kunne konstateres mindre afskalninger, er ikke ensbetydende med, at der forelå en erkendelig skade for almindelige købere. Forholdet var ikke omtalt i tilstandsrapporten ved købet, og der var derfor ikke anledning til at anse forholdet som en skade eller søge nærmere undersøgt før udarbejdelsen af den nye tilstandsrapport.

Da vi blev bekendt med skaden, anmeldte vi forholdet til ejerskifteforsikringen uden unødigt ophold, og forældelsesfristen må derfor regnes fra dette tidspunkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af taksatorrapport af 21/1 2026:

"BESKRIVELSE:

Ved vores fælles besigtigelse oplyser du, at du ikke med sikkerhed kan sige hvornår fliserne er begyndt at smuldre.

Det er den bygningssagkyndige der i forbindelse med udarbejdelse af den nye tilstandsrapport der har gjort jer opmærksom på forholdet.

I har set billeder af badeværelset fra, da i købte huset. Her er der ikke nogen afskalninger eller smuldret fliser.

Du oplyser ligeledes at du kun rengøre fliserne ved at tørre af med en klud/svamp, der anvendes ikke rengøringsmiddel.

Det ses, at der primært i brusenichen er afskalninger/skulderen på fliserne. De steder hvor fliserne er smuldret varier i størrelse og dybde. Der er dog ingen steder hvor flisen er helt væk.

Der er umiddelbart ingen tvivl om, at fliserne smulder.

Det er næsten alle fliserne i brusenichen fra 1,80 m og ned på to vægflader der er berørt.

Der er umiddelbart ingen skader på fuger. På den resterende del af gulvet uden for brusenichen er der kun få steder hvor man kan konstatere forholdet.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

105526

Du oplyser, at ejendommen er renoveret i 2018 eller 2019.

Der er ingen følgeskader på ejendommen som følge af at fliserne smuldrer.

Ankenævnet for Forsikring

13.

105526

VURDERING:

Anmeldte forhold vedr. fliser der smulder er ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2.

Du oplyser, at der ikke har været tegn på at fliserne i brusenichen smuldrede da i overtog ejendommen og anmelder forholdet 4 år efter i har overtaget.

Erfaringsmæssigt kan skader som disse opstå når der anvendes syreholdigt rengøringsmiddel(afkalker) på fliserne som ødelægger imprægneringen og kan få fliserne til at smuldre.

For at kunne opnå erstatning på Ejerskifteforsikringen er det en forudsætning at det anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen i form at enten en aktuel skade eller et forhold der gav nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet.

Anmeldte forhold vedr. smuldrende fliser er opstået efter overtagelsen og derfor ikke omfattet.

Anmeldte forhold er ikke dækket."

Det fremgår af tilstandsrapport gældende fra 9/1 2026 til 9/7 2026:

"

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er enkelte revnede vægfliser og gulvfliser samt stedvist afskalninger i overfladen på fliser i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

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

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotos, herunder fotos fra salgsoptstilling af 12/7 2021, klagerens fotos fra overtagelse af 29/12 2021 samt klagerens fotos i forbindelse med indgivelse af klagen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 15/12 2021. Ejendommens badeværelse er oplyst nyrenoveret i 2018/2019. Klageren anmeldte, at fliserne i brusenichen afskaller, smuldrer og revner. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, at kravet er forældet, og at skaden udgør en kosmetisk skade, der ikke beviseligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Klageren ønsker erstatning.

Klageren har anført, at forholdet ved fliserne i brusenichen var til stede ved overtagelsen af ejendommen. På egne fotos fra 29/12 2021 og på billederne fra salgsoptstillingen kan ses begyndende afskalninger, og selskabet har i sin senere afgørelse selv lagt til grund, at afskalningerne allerede da var til stede. Forholdet var ikke at betragte som en skade ved overtagelsen, idet der alene kunne ses mindre afskalninger, og forholdet var ikke omtalt i tilstandsrapporten ved købet. Det var derfor først i forbindelse med den nye tilstandsrapport i januar 2026, hvor forholdet blev vurderet som en K3-skade, at det stod klart, at der var tale om en mulig dækningsberettiget skade, og kravet er derfor ikke forældet. Klageren har anført, at forholdet ikke alene er kosmetisk, men udgør en reel nedbrydning af bygningsdelen. Fliserne i brusenichen er afskallet og smuldrer, og der er nu også revner i flere af fliserne, herunder i gulvfliserne nederst til højre i brusenichen. Forholdet i den nye tilstandsrapport er vurderet som en K3-skade, hvilket understøtter, at der er tale om et alvorligt forhold med risiko for yderligere skadeudvikling. Afskalningerne har udviklet sig over tid, og dette viser, at der ikke blot er tale om et overfladisk eller kosmetisk forhold. Selskabets forklaring om, at afskalningerne muligvis skyldes flisernes

åbne eller porøse overflade eller rengøring, er udokumenteret, idet den konkrete flisetype ikke er identificeret, og der ikke er foretaget teknisk undersøgelse. Fliserne er alene rengjort ved almindelig rengøring og med en mild rengøringssvamp anvendt med vand, og der er ikke anvendt syreholdige eller kemisk aggressive rengøringsmidler. Klagerne har anført, at det må anses for en væsentlig afvigelse fra, hvad man med rimelighed kan forvente af et badeværelse renoveret i 2018/2019, at fliser i en bruseniche allerede få år senere begynder at afskalle, smuldre og revne i det konstaterede omfang.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav er forældet, idet klageren allerede ved overtagelsen eller kort tid derefter kendte eller burde kende forholdet. Klageren selv har fremlagt et foto fra 29/12 2021, hvor der kan ses begyndende afskalninger på fliserne, og at forholdet dermed var synligt for klageren mere end tre år før anmeldelsen i januar 2026. Forældelsesfristen er derfor begyndt at løbe på dette tidspunkt, og et eventuelt krav dermed var bortfaldet ved anmeldelsen. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Årsagen til afskalningerne er ikke fastslået, herunder om disse skyldes fliserne selv, mekanisk eller kemisk påvirkning eller rengøringsmetoder. Det er ikke dokumenteret, at afskalningerne medfører andet og mere end kosmetiske forandringer, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Klageren har anvendt badeværelset fra overtagelsen i december 2021 og frem til anmeldelsen i januar 2026 uden konstaterede følgeskader, og at der ikke er dokumenteret opfugtning eller andre skader i de omkringliggende konstruktioner. Selskabet har anført, at den i 2018/2019 etablerede vådrumssikring må antages fortsat at være intakt, og at risikoen for følgeskader derfor er minimal. En K3-vurdering i en tilstandsrapport er ikke i sig selv udtryk for en dækningsberettiget skade efter ejerskifteforsikringen, idet den bygningssagkyndige ikke forholder sig til forsikringens krav om, at forholdet skal have været til stede ved overtagelsen og nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme. Selskabet har bestridt, at det er dokumenteret, at der var revner i fliserne på overtagelsestidspunktet, og har anført, at sådanne revner ikke blev konstateret ved taksators besig-

Ankenævnet for Forsikring

16.

105526

tigelse. Selskabet har anført, at hvis revnerne først er opstået i klagerens ejertid, er de ikke dækket, og hvis de var til stede ved overtagelsen, er et eventuelt krav også for så vidt forældet.

Det fremgår af tilstandsrapport gældende fra 9/1 2026 til 9/7 2026, at "der er enkelte revnede vægfliser og gulvfliser samt stedvist afskalninger i overfladen på fliser i brusenichen", og at "der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes **punkt 3.1.2**, at forsikringen dækker "Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. ... I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Nævnet finder, at det på skriftligt grundlag ikke er muligt at vurdere, om klagerens krav forud for sagens indbringelse for nævnet var forældet, og om afskalninger og revnedannelser mv. på fliserne i brusenichen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene. Det følger af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier af skaderne på fliserne i brusenichen, der er opsat i 2018/19, i form af revner og afskalninger, der ses at have udviklet sig mellem 2021 og 2026.

Nævnet har også vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport gældende fra 9/1 2026 til 9/7 2026, med rødt hus anmærkning, at "der er enkelte revnede vægfliser og gulvfliser samt sted-

Ankenævnet for Forsikring

17.

105526

vist afskalninger i overfladen på fliser i brusenichen", og at "der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at der ud over den bygningssagkyndiges vurdering i tilstandsrapporten ikke er foretaget nærmere undersøgelser til afklaring af årsagen til skaderne på fliserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jørgen Steen Sørensen

formand