Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105618:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 16/3 2026 har klageren bl.a. anført:

> "Jeg har anmeldt to forhold:
> 1. Manglende vådrumsmembran i badeværelser, gæstetoilet og køkken.
> 2. Løse/skrukke klinker som følge af fejlmontering i gæstetoilet, begge badeværelser samt køkken-alrum.
>
> Forsikringsselskabets afgørelse:
> Dækning er afvist for begge forhold. For vådrumsmembranen med henvisning til, at der ikke var en aktuel skade på overtagelsestidspunktet, og at konstruktionerne i visse rum er opført i uorganisk materiale, der ikke kræver membran. For klinkernes vedkommende med begrundelse om, at manglende vedhæftning ikke i sig selv udgør en skade, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten (anmærkning nr. 5), samt at det ikke kan fastslås, at skaden var til stede ved overtagelsen i 2021.
>
> Min indsigelse:
> Jeg er på baggrund af dialog med en faguddannet murer blevet rådgivet omkring, at der er tale om en systematisk og gennemgående udførelsesfejl ved den oprindelige etablering af klinkebelægningerne – ikke blot enkeltstående løse klinker. Omfanget af mangelfuld vedhæftning vurderes at overstige det, der er omtalt i tilstandsrapporten, og forholdet har derfor ikke kunnet udledes heraf ved købet. Jeg bestrider endvidere, at der har været tale om en planlagt renovering, som forsikringsselskabet har lagt til grund i sin vurdering.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker:
> - Sagen genoptaget

- En uvildig teknisk vurdering foretaget
- Dækning revurderet på baggrund af forholdets reelle karakter og omfang"

Selskabets advokat har den 24/4 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Faktiske omstændigheder**
Efter det oplyste overtog klager den af sagen omhandlede ejendom den 1. januar 2022.

Udskrift fra tingbogen fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager modtog forud for købet tilstandsrapport, hvilken tilstandsrapport fremlægges som **bilag B**.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag C**.

Skadeanmeldelse i anledning af anmeldelse af skaden den 14. november 2025 fremlægges som sagens **bilag D**.

I anledning af skadeanmeldelsen har Domus Forsikring ladet taksator … foretage besigtigelse og udarbejde taksatorrapport.

Taksatorrapporten fremlægges som **bilag E**.

Domus Forsikring har efter modtagelse af taksatorrapporten haft supplerende spørgsmål til taksator … og disse supplerende spørgsmål i form af mailkorrespondance i perioden 25. marts til 8. april 2026 fremlægges som sagens **bilag F**, idet bemærkes, at taksator … supplerende svar fremgår af det med rød skrifttype anførte.

ii) Bevis for dækningsberettigede forhold
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Dette bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført.

Ankenævnet henledes indledningsvis opmærksomheden på, at klager overtog ejendommen den 1. januar 2022, men at skadeanmeldelse først modtoges den 14. november 2025, og dermed mere end 3½ år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Det bemærkes endvidere, at Domus Forsikring ikke er pligtig at dække planlagte arbejder.

I anmeldelsen til husforsikringen fremgår det, at det er konstateret af murer, som var påbegyndt at nedtage klinker i brusenichen.

I anmeldelsen til ejerskifteforsikringen fremgår det, at skaden er opdaget af klagers murer, som var i gang med at nedtage klinker i brusenichen, i forbindelse med at der skal nye klinker på i brusenicher. Sammen med anmeldelsen er der fremsendt en række billeder, og udklip af korrespondancen med klagers murer. Billederne ses at være dateret den 13. november 2025.

Af udklippet af korrespondancen fremgår det, at klagers murer blev kontaktet af klager, med henblik på udskiftning af klinker i brusenichen, på grund af misfarvede fuger.

Vådrumsmembran
I forhold til vådrumsmembranen gør klager gældende, at denne mangler i køkkenet, badeværelserne og gæstetoilettet, men ikke i alrummet.

For så vidt angår køkkenet, udgør dette ikke en vådzone, og der er således ikke krav til vådrumsmembran under klinker i køkkenet.

For så vidt angår badeværelset ved soveværelset, har Domus Forsikrings taksator vurderet, at der er udført vådrumsmembran i brusenichen. For så vidt angår gæstetoilettet og badeværelset ved køkken/alrummet, vurderes der ikke at være udført vådrumsmembran.

Som tidligere oplyst udgør manglende vådrumsmembran ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringens basisdækning.

I forhold til den udvidede dækning er det Domus Forsikrings taksators vurdering, at der er vådrumsmembran på de vægge, der er opført med organiske materialer bag klinkerne.

Domus Forsikring fastholder således sin afvisning af manglende vådrumsmembran.

Dette følger ligeledes fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, og der kan blandt andet henvises til kendelse nr. 102210, der omhandler et badeværelse fra 2000-2005, hvor ankenævnet ikke finder, at manglende vådrumsmembran udgør et dækningsberettigende forhold under hverken basis- eller udvidet dækning, da det ikke ses at have medført nogen skader.

Skrukke fliser
I forhold til skrukke fliser gør klager gældende, at omfanget af skrukke fliser overstiger det, der er anmærket i tilstandsrapporten, og at det skyldes en systematisk fejl ved selve udførelsen.

I tilstandsrapporten fremgår følgende:

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5	GRÅ	Der er flere klinker der ikke er fuldklæbet..	Der vurderes ringe risiko for følgeskader, idet gulvene har vådrumsmembran under klinker. Klinker som ikke er fuldklæbet er dog skrøbelige over for tab af genstande på gulvet mv.	-

Under sælgeoplysninger fremgår det ligeledes, at der er skrukke fliser i badet:

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	fliser i bad er skruk

Klager har på baggrund af tilstandsrapporten været bekendt med, at der er skrukke fliser i vådrum, og at flere af klinkerne ikke er fuldklæbet. Der ses at være tale om generelle oplysninger for begge badeværelser.

I forhold til badeværelset ved køkken/alrummet var klinkerne på vægge ved brusenichen og badekarret fjernet, da forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår, at klager har haft kontaktet en murer med henblik på at skifte klinkerne i brusenichen, og af anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, at det omhandler brusenicher.

Det er derfor Domus Forsikrings forståelse, at klager havde planlagt at udskifte klinkerne i brusenicherne, hvorfor dette ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

I forhold til skrukke klinker generelt henviser Domus Forsikring ligeledes til en afgørelse, som Ankenævnet for Forsikring har truffet i en tilsvarende sag om skrukke fliser.

Afgørelsen har nr. 101002 og omhandler et hus fra 2006, hvor gulvfliserne mangler vedhæftning og ikke har været bagsmurte, da de blev lagt i første omgang.

Forsikringsselskabet har tilbudt dækning for udskiftning af 8 konkrete fliser, som var revnet, men afvist de resterende fliser, da manglende vedhæftning ikke blev vurderet til at udgøre et dækningsberettigende forhold. Ankenævnet gav forsikringsselskabet medhold.

Bad ved køkken/alrummet
Ved taksators besigtigelse kunne han konstatere, at der er ca. 4 gulvklinker, der manglede vedhæftning i brusenichen, men at de 4 klinker dog havde ca. 80 % vedhæftning. Domus Forsikrings taksator kunne ikke konstatere revnede fuger eller klinker, der var løse eller revnede i badeværelset ved køkkenalrummet

Forholdet vurderes ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, og Domus Forsikring henviser til den tidligere afgørelse, der er truffet i sagen.

Bad ved soveværelse
Taksator oplyste, at der var en enkelt klinke i brusenichen, der manglende vedhæftning. Klinken havde dog omkring 80 % vedhæftning. Udenfor brusenichen var hovedparten af klinkerne med 80 % vedhæftning. Der kunne ikke konstateres revnede fuger eller revnede/løse klinker.

Forholdet vurderes ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, og Domus Forsikring henviser til den tidligere afgørelse, der er truffet i sagen.

Gæstetoilet
I forhold til gæstetoilettet var det samtlige gulvklinker, der manglede vedhæftning, og Domus Forsikrings taksator vurderede, at klinkerne havde omkring 60 % vedhæftning.

Her kunne der konstateres klinkefuger med 'revner'. Fugerne var intakte, men hæftede ikke direkte til den tilstødende flise.

Gæstetoilettet udgør ej heller et vandbelastet område. Ligeledes har taksator vurderet, at de 'revnede' fuger, og lavere vedhæftning af gulvklinker ikke har nogen betydning for gæstetoilettets funktion i sig selv. Gulvklinkerne fremstod ikke løse og kunne ej heller vippe.

Forholdet vurderes ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, og Domus Forsikring henviser til den tidligere afgørelse der er truffet i sagen.

Køkken/alrummet
I køkkenalrummet er det omkring 1/3 af gulvklinkerne, der mangler vedhæftning. De gulvklinker, der manglede vedhæftning, havde dog en vedhæftning på omkring 80 %. Domus Forsikrings taksator kunne ligeledes ikke konstatere, at nogen af gulvklinkerne skulle være løse, kunne vippe eller at hverken fugerne eller gulvklinkerne skulle fremstå med revner.

Forholdet vurderes ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, og Domus Forsikring henviser til den tidligere afgørelse der er truffet i sagen.

ooo000ooo

Fastholder klager klagen, **opfordres (A)** klager endvidere til at fremlægge købsaftalen, ligesom klager **opfordres (B)** til at fremlægge dokumentation for, hvilken renovering af ejendommen klager havde påtænkt, herunder i relation til klinker i brusenichen.

Klager **opfordres (C)** endvidere til at fremlægge den fulde korrespondance med husforsikringen.

ooo000ooo

Med henvisning til det ovenfor anførte gøres det gældende, at klager ikke har påvist dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen."

Klageren har i brev af 11/5 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Eneste men meget vigtige kommentar til modpartens svar, er at dette ikke var en planlagt renovering. Men derimod en renovering igangsat pga af fugt og svamp i brusenichen. Besigtiget af murer og som ved nedtagning for at vurdere omfanget af problemet anbefalede af vi kontaktede vores ejerskifteforsikring.

Derudover får modparten det til at lyde som om at tilstandsrapporten oplyste om løse klinker. Men sandheden er at der ved køb blev oplyst om tre løse klinker i et ud af tre badeværelser. Da taksator var ude vurderede han selv mange løse klinker.

Se venligst udtalelse fra vores murer."

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

Det fremgår af tilstandsrapport af 16/3 2021:

"

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5	GRÅ	Der er flere klinker der ikke er fuldklæbet..	Der vurderes ringe risiko for følgeskader, idet gulvene har vådrumsmembran under klinker. Klinker som ikke er fuldklæbet er dog skrøbelige over for tab af genstande på gulvet mv.	-

...

Sælgeroplysninger

...

VÅDRUM		SVAR
12.1	Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - I hvilke rum - Hvor i rummet	fliser i bad er skruk

"

Det fremgår af skadeanmeldelse til ejerskifteforsikringen:

"Claim description: To badeværelser, et gæstetoilet og klinker i køkkenalrum er alle monteret forkert og i vådrum uden nødvendig membran (vådrumssikring), Dette er konstateret af murer ifm, påbegyndt nedtagning af klinker. I badeværelser er fugt direkte synligt under klinker, hvor der løber vand af.

7. 105618

Claim discovered: Skaden er konstateret af murer ifm. påbegyndt nedtagning af klinker i brusenicheifm , at der skal nye klinker i brusenicher."

Det fremgår af taksatorrapport af 2/4 2025:

"**3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse**
Anmeldelse fra kunde:
To badeværelser, et gæstetoilet og klinker i køkkenalrum er alle monteret forkert og i vådrum uden
nødvendig membran (vådrumssikring). Dette er konstateret af murer ifm. påbegyndt nedtagning af
klinker.

I badeværelser er fugt direkte synligt under klinker, hvor der løber vand af.
Skaden er konstateret af murer ifm. påbegyndt nedtagning af klinker i bruseniche ifm. at der skal nye klinker i brusenicher.
…
Anmærkninger:
Tilstandsrapport: Badeværelser stueplan

5	GRÅ	Der er flere klinker der ikke er fuldklæbet..	Der vurderes ringe risiko for følgeskader, idet gulvene har vådrumsmembran under klinker. Klinker som ikke er fuldklæbet er dog skrøbelige over for tab af genstande på gulvet mv.	-

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:
Beskrivelse:
Gæstetoilet:
Ved besigtigelse af gæstetoilet kan det konstateres at alle klinker inkl. 3 klinker ude foran gæstetoilettet er med manglende vedhæftning til underlaget.
Ved flere klinkefuger ses der revne i fugen mod gulvklinken.

Gulvklinker er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale.
…
Badeværelse ved køkken/alrum:
Her er vægfliser i bruseniche og over badekar nedtaget, ønske fra FT. Her ses der ingen bagvedliggende vådrumsmembran. Ved syn af gulvklinker, er der i brusniche enkelte klinker med manglende vedhæftning. Der er registreret fugt under klinkerne, af MU. Ved besigtigelse var der tørt til fugtigt ved skruk klinke, 76 digit.
Gulvklinker og vægfliser er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale.
…

8. 105618

Badeværelse ved soveværelse:
I bruseniche, har aller vægfliser vedhæftning til bagvedliggende materiale. Det vurderes at der er udført vådrumsmembran i bruseniche.
Ved kontrol af klinker, vurederes der monteret vådrumsmembran under klinker i brusenichen.
Der kan konstateres en enkelt klinke i bruseniche med manglende vedhæftning.
Ved besigtigelse af klinkegulv uden for bruseniche er de fleste gulvklinger uden vedhæftninge til underlaget. Det kan ikke vurderes om der er underliggende vådrumsmembran under klinker uden for brusenichen.

Gulvklinker er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale.
Vægfliser på ydervægge, vægge i bruseniche er monteret på organisk bagvedliggende materiale.
…
Gulvklinker i køkken/alrum:
Ved besigtigelsen, påpegede FT at der ogås var klinker i køkken/alrum som manglende vedhæftning.
Det vurderes at der er ca. 1/3-del af gulvklinkerne som mangler vedhæftning i køkken/alrummet.
Der er ikke rekistreret yderligere skader.

4. Årsag og omfang
Forholdet med løse gulvklinker skyldes udførelsen, hvor de 60x60 klinker ikker er blevet smurte på bagsiden, inden lægning i flisemørtel på gulvet.
Årsagen til revnede klinkefuger, skyldes at når klinkerne mangler vedhæftning, revner fugerne ved belastning."

Det fremgår af mail fra klagerens murer til selskabet af 4/3 2026 bl.a.:

"Jeg skal hermed gøre formel indsigelse mod jeres vurdering og anmode om, at sagen genoptages.

Jeg er selv faguddannet murer og driver … Murerforretning, og har på den baggrund foretaget en faglig vurdering af forholdet. De konstaterede forhold kan efter min vurdering ikke karakteriseres som almindeligt forekommende løse eller skrukke klinker, men er udtryk for en gennemgående og systematisk udførelsesfejl ved den oprindelige etablering af klinkebelægningerne.

Ved gennemgangen er der konstateret manglende vedhæftning i væsentligt omfang på tværs af flere rum, herunder gæstetoilet, begge badeværelser samt køkken-alrum. Omfanget dokumenterer, at klinkerne flere steder ikke er udført med korrekt fuldklæbning i flisemørtel, hvilket ikke er i overensstemmelse med almindelig anerkendt håndværksmæssig praksis – særligt ikke i vådrumskonstruktioner.

Jeg kan derfor ikke tiltræde jeres vurdering af, at forholdet ikke udgør en skade. En klinkebelægning uden tilstrækkelig vedhæftning må betragtes som en konstruktionsmæssig mangel, idet udførelsen indebærer risiko for svigt i vådrum samt efterfølgende følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. At der endnu ikke er konstateret følgeskader, ændrer ikke ved, at konstruktionen er fejlbehæftet fra udførelsestidspunktet.

Endvidere bemærkes det, at omfanget af mangelfuld vedhæftning væsentligt overstiger det forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten. Der er således ikke tale om enkelte klinker, men om et

generelt udførelse svigt, som ikke med rimelighed kunne udledes af rapportens bemærkninger ved købstidspunktet.

På den baggrund bestrides det, at forholdet kan anses som forventeligt eller tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom jeg ikke kan tiltræde, at forholdet alene skyldes alder eller almindelig brug.

Jeg skal derfor anmode om:
- at sagen genoptages,
- at der foretages en fornyet teknisk vurdering af en uvildig byggesagkyndig,
- samt at dækning revurderes på baggrund af forholdets reelle karakter og omfang.
Såfremt afgørelsen fastholdes, bedes I fremsende den fulde tekniske og forsikringsretlige begrundelse for afslaget med henblik på videre behandling af sagen."

Det fremgår af mail fra klagerens murer til selskabet af 4/3 2026 sendt efter ovenstående mail bl.a.:

"Jeg kan også lige supplere med at der ikke har været tale om en planlagt renovering - jeg ved ikke hvor i får den information fra. Arbejdet er igangsat efter besigtigelse fra håndværkere ifm. Bekymring omkring standen på rummene."

Det fremgår af mail fra taksator af 26/3 2026:

"I køkken/alrum skriver du at 1/3 af gulvklinkerne mangler vedhæftning.
- Er der løse/revnede fliser? [Taksatorens svar:] Løse klinker uden revner
- Er der revner i fuger? [Taksatorens svar:] Nej dette er ikke set
- Og hvor meget vedhæftning mangler de? Er det 80 % de mangler, eller kun 10 %? [Taksatorens svar:] Forsigtigt gæt er at hovedparten er med 80% vedhæftning, enkelte kan være med mindre.

Bad ved soveværelse er der en enkelt klinke i gulv i bruseniche med manglende vedhæftning, ingen vægfliser med manglende vedhæftning og udenfor bruseniche er de fleste klinker uden vedhæftning.
- Hvor meget vedhæftning mangler gulvklinken i brusenichen? [Taksatorens svar:] Har over 80% vedhæftning
- Hvor meget vedhæftning mangler fliserne ude for brusenichen? [Taksatorens svar:] Forsigtigt gæt er at hovedparten er med 80% vedhæftning, enkelte kan være med mindre.
- Er der revnede fuger? [Taksatorens svar:] Nej
- Er fliserne løse/revnede? [Taksatorens svar:] Nej.

Bad ved køkken/alrum, hvor FT har fjernet vægfliser ved badekar og bruseniche.

- I bruseniche er der enkelte gulvfliser med manglende vedhæftning. Hvor mange fliser er det, og hvor meget vedhæftning mangler de? [Taksatorens svar:] Der er ca. 4 klinke med manglende vedhæftning. Vedhæftning vurderes til omkring 80%
- Manglede der vedhæftning ved nogle fliser udenfor brusenichen? [Taksatorens svar:] Desværre ikke undersøgt
- Var der revner i fuger/løse fliser? [Taksatorens svar:] Nej

- Kan manglende vedhæftning til del skyldes/være forværret ifbm. demontering af vægfliserne? [Taksatorens svar:] Neeeej

Gæstetoilet, alle klinker inkl. 3 klinker udenfor toilettet mangler vedhæftning.
- Hvor meget vedhæftning mangler de? [Taksatorens svar:] Ca. 40%
- Jeg går ud fra det kun er gulvklinker og ingen vægfliser? [Taksatorens svar:] Enig
- Kan manglende vedhæftning til del skyldes/være forværret ifbm. demontering af vægfliserne i det
tilstødende badeværelse? [Taksatorens svar:] Neeej
- Umiddelbart er det kun her du nævner revner i fuger. Hvad er årsagen til revner i fuger her, og ikke i det andre badeværelser/rum? [Taksatorens svar:] Godt spørgsmål. Men formentlig udførelse/for tidligt tændt gulvvarme."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
…
B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
…
21. Udvidede dækning
…
Den udvidede dækning dækker følgende:
A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet"

Ankenævnet *for* Forsikring

12. 105618

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 2009, den 1/1 2022. Klageren har anmeldt, at der mangler vådrumsmembran i badeværelser, gæstetoilet og køkken, og at der er skrukke klinker i badeværelser, gæstetoilet og køkken-alrum. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker "sagen genoptaget, en uvildig teknisk vurdering foretaget, dækning revurderet på baggrund af forholdets reelle karakter og omfang".

Klageren har anført, at hun af sin murer er blevet rådgivet om, at der er tale om en systematisk og gennemgående udførelsesfejl ved den oprindelige etablering af klinkebelægningerne, og ikke blot enkeltstående løse klinker. Klageren har anført, at omfanget af mangelfuld vedhæftning overstiger det, der fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der ikke har været tale om en planlagt renovering, men at renoveringen blev igangsat på grund af fugt og svamp i brusenichen, hvor klinkerne blev nedtaget for at vurdere problemets omfang. Klageren har fremlagt en mail fra mureren til selskabet, hvor mureren fremfører sine vurderinger.

Selskabet har anført at manglende vådrumsmembran i sig selv ikke udgør et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringens basisdækning, og at der er udført vådrumsmembran i brusenichen og på de vægge, der er opført med organiske materialer, hvorfor der ikke er tale om ulovlige forhold vedrørende vådrumsmembraner. Selskabet har anført, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er skrukke fliser i vådrum, og at flere klinker ikke er fuldklæbet. Selskabet har på baggrund af taksering af ejendommen anført, at klageren allerede havde planlagt at udskifte klinkerne i brusenichen. Selskabet har anført, at der i badeværelset ved køkken-alrummet var fire gulvklinker i brusenichen, der manglede vedhæftning, men at de havde en vedhæftning på omkring 80 %. Selskabet har anført, at der i badeværelset ved soveværelset var en enkelt klinke i brusenichen, der manglende vedhæftning, og at klinken havde omkring 80 % vedhæftning. Selskabet har anført, at der i køkken-alrummet var 1/3 af gulvklinkerne, der manglede vedhæftning, men at de havde en vedhæftning på omkring 80 %. Der var ikke konstateret revnede fuger eller klinker i badeværelserne eller køkken-alrummet. Selskabet har

anført, at gæstetoilettet ikke udgør et vandbelastet område, at de revnede fuger og lavere vedhæftning af gulvklinker ikke har betydning for toilettets funktion, og at gulvklinkerne ikke fremstod løse.

Det fremgår af tilstandsrapport af 16/3 2021, at "BEBOELSE – Stueplan – Badeværelse. Nr. 5. Vurdering GRÅT HUS … Der vurderes ringe risiko for følgeskader, idet gulvene har vådrumsmembran under klinker. Klinker som ikke er fuldklæbet er dog skrøbelige over for tab af genstande på gulvet mv … Sælgeroplysninger … 12.1 Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? Ja … fliser i bad er skruk".

Det fremgår af skadeanmeldelse til ejerskifteforsikringen, at "To badeværelser, et gæstetoilet og klinker i køkken-alrum er alle monteret forkert og i vådrum uden nødvendig membran (vådrumssikring), Dette er konstateret af murer ifm, påbegyndt nedtagning af klinker. I badeværelser er fugt direkte synligt under klinker, hvor der løber vand af … Skaden er konstateret af murer ifm. påbegyndt nedtagning af klinker i bruseniche ifm , at der skal nye klinker i brusenicher".

Det fremgår af taksatorrapport af 2/4 2025, at "Gæstetoilet: Ved besigtigelse af gæstetoilet kan det konstateres at alle klinker inkl. 3 klinker ude foran gæstetoilettet er med manglende vedhæftning til underlaget. Ved flere klinkefuger ses der revne i fugen mod gulvklinken. Gulvklinker er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale … Badeværelse ved køkken/alrum: Her er vægfliser i bruseniche og over badekar nedtaget, ønske fra FT. Her ses der ingen bagvedliggende vådrumsmembran. Ved syn af gulvklinker, er der i brusniche enkelte klinker med manglende vedhæftning. Der er registreret fugt under klinkerne, af MU. Ved besigtigelse var der tørt til fugtigt ved skruk klinke, 76 digit. Gulvklinker og vægfliser er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale … Badeværelse ved soveværelse: I bruseniche, har aller vægfliser vedhæftning til bagvedliggende materiale. Det vurderes at der er udført vådrumsmembran i bruseniche. Ved kontrol af klinker, vurderes der monteret vådrumsmembran under klinker i brusenichen. Der kan konstateres en enkelt klinke i bruseniche med manglende vedhæftning. Ved besigtigelse af klinkegulv uden for bruseniche er de fleste gulvklinger uden vedhæftninge til underlaget. Det

kan ikke vurderes om der er underliggende vådrumsmembran under klinker uden for bruseni-chen. Gulvklinker er monteret på uorganisk bagvedliggende materiale. Vægfliser på ydervægge, vægge i bruseniche er monteret på organisk bagvedliggende materiale … Gulvklinker i køk-ken/alrum: Ved besigtigelsen, påpegede FT at der også var klinker i køkken/alrum som mang-lende vedhæftning. Det vurderes at der er ca. 1/3-del af gulvklinkerne som mangler vedhæft-ning i køkken/alrummet. Der er ikke registreret yderligere skader. 4. Årsag og omfang Forholdet med løse gulvklinker skyldes udførelsen, hvor de 60x60 klinker ikke er blevet smurte på bagsi-den, inden lægning i flisemørtel på gulvet. Årsagen til revnede klinkefuger, skyldes at når klin-kerne mangler vedhæftning, revner fugerne ved belastning".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, defor-mering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det fremgår af punkt 4C, at forsikringen også dækker, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Det fremgår af punkt 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forhol-dets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det fremgår af punkt 21A, at den udvidede dækning dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med byg-ningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

15. 105618

Det fremgår af BR-08, at "Stk. 5 Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte. 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet. … 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, og at forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger.

Gæstetoilet og køkken

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende vådrumsmembran eller skrukke klinker i gæstetoilet og køkken-alrum udgør skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/1 2022, anmeldte forholdet den 14/11 2025, og at der ikke er påvist aktuelle skader, der kan henføres til manglende vådrumssikring eller skrukke klinker.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

16. 105618

Spørgsmålet er herefter, om forholdene udgør et ulovligt forhold i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker, at BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, stiller et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge i vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb. Et egentligt krav om vandtætningssystem som f.eks. en vådrumsmembran gælder kun ved skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, jf. BR-08 afsnit 4.6, stk. 5, nr. 6.

Nævnet lægger til grund, at gæstetoilettet og køkkenet er uden gulvafløb. Nævnet finder på den baggrund, at gæstetoilettet og køkkenet ikke er omfattet af definitionen af et vådrum efter BR-08, hvorfor funktionskravet om tæthed ikke finder anvendelse på gæstetoilettet og køkkenet.

Badeværelse ved køkken-alrum

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skrukke klinker og manglende vådrumsmembran i badeværelset ved køkken-alrum udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

For så vidt angår klinkerne, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 16/3 2021, at sælgeren havde kendskab til, at klinker i badet er skrukke.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der er forhold i badeværelset, der udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 2/4 2025, at badeværelsets konstruktion er uorganisk.

Badeværelse ved soveværelse

17. 105618

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skrukke klinker samt manglende vådrumsmembran i området udenfor brusenichen i badeværelset ved soveværelset udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.
For så vidt angår klinkerne, har nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 16/3 2021, at sælgeren havde kendskab til, at klinker i badet er skrukke.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der er forhold i badeværelset, der udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapport af 2/4 2025, at badeværelset er med klinkebelægning på uorganisk gulvkonstruktion, og at der er udført vådrumsmembran i brusenichen, som har organisk vægkonstruktion.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings