

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102595:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 13/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog huset den 31.03.2023. Allerede første gang, vi var i bad, løb vandet (meget) ud af brusenichen og ud på gulvet. Vi valgte at få en håndværker til at se på dette (og få pris på udbedring), da vi overtog huset igen efter sommerens udlejninger. Herefter indsendte vi en klage (dec.2023). De sendte en taksator ud og undersøge og sendte herefter et afslag. På baggrund af dette valgte vi at kontakte [klagerens byggesagkyndige] og få lavet en undersøgelse af begge badeværelser i huset - og han fandt flere fejl. Den rapport er sendt til Dansk Boligforsikring. De er fortsat ikke enige, og afviser at dække. Vi har flere gange meddelt, at deres taksator må have målt forkert eller sløset, for faktuel løber vandet UD af brusenichen. Vores byggesagkyndige opdagede derefter, at der mangler 'klokker' i begge afløb, der er løse klin-ker og andet afløb i stort bad - under badekar - har bagfald. Vi har derfor flere gange foreslået, at vi mødes derude med hver vores rådgivere.

Det har de afvist. Derfor nu denne vej.

Som bonusinfo kan oplyses, at vi overtog en sommerhus udlejningskontrakt, der løb første sommer - og da vi kunne gå ind på den korrespondance, kunne vi se, at to tidligere lejere har skrevet om dette problem med vand ud over gulvet hhv. aug. 2020 og juli 2021. Dette beviser ligeledes - udover tilbud fra håndværker samt den fugt- og byggetekniske gennemgang, vi fik lavet, at vores beskrivelse er korrekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af de skader, vores rådgivere har konstateret."

Ankenævnet for Forsikring

2.

102595

Selskabet har den 6/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører sommerhusets badeværelsesgulve, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt dækning til udskiftning af forhøjerrammer på to gulvafløb, samt hvis klager ønsker det, montering af liste/opkant i lille badeværelse.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [adresse] den 1. april 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 16. marts 2023. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 4. december 2023 anmelder klager, at gulve i bruseniche i de to badeværelser ikke har fald. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 23. februar 2024 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 22. april 2024 fremsendes der til klager afgørelse om delvis dækning. Klager fremsender efterfølgende rapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 27. maj 2024, der indeholder anmeldelse af en række nye forhold. Disse bliver behandlet i afgørelsen af 27. juni 2024.

Der fremsendes den 15. september 2024 klage til DBF's interne klageafdeling. Klagen omhandler to klagepunkter, dels hvorvidt den anviste udbedring er tilstrækkelig og lovlig, dels hvorvidt anmærkningerne i tilstandsrapportens pkt. 6 og 7 er klart forkert beskrevet. Klagebehandleren besvarer klagen den 22. oktober 2024, men finder ikke anledning til at ændre på dækningsomfanget.

Korrespondancen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

DBF har efterfølgende foretaget besigtigelse med vvs-konsulent, med henblik på afklaring af forholdene omkring de to gulvafløb i badeværelsernes brusenicher og under spabadet. Notatet fremlægges som bilag D og supplerende mail fra DBF's murerkonsulent som bilag E.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver '*dækning af skader, som vores rådgiver har konstateret.*'

Klager har fremlagt rapport fra [klagerens byggesagkyndige] af 27. maj 2024 samt tilbud fra [entreprenør] vedrørende det store badeværelse, der omfatter fjernelse af klinker, sænkning af gulvafløb, slibning, spartling og nye klinker.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. marts 2023 var forhold ved badeværelserne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1

og 3.5 eller som udgjorde en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Der er tale om et sommerhus opført i 2011 i et plan på 103 m². Sommerhuset har to badeværelser, som nærværende sag omhandler.

I forbindelse med skadebehandlingen er der tilbudt dækning til:

- Udskiftning af forhøjerrammer i gulvafløb i brusenichen i store badeværelse
- Udskiftning af forhøjerrammer i gulvafløb i bruseniche lille badeværelse
- Montering af liste/opkant i bruseniche og ved døråbning til lille badeværelse

Erstatningen er opgjort af skadebehandleren til samlet 20.000 kr. (15.000 kr. efter selvrisko) og tilbudt udbetalt som kontantbeløb.

For overskuelighedens skyld behandles forholdene omkring de to badeværelser separat i det følgende.

Badeværelse 1 (store)

Badeværelset indeholder bruseniche, toilet, håndvask og et spabad. Badeværelset er udført med klinker på både gulv og vægge i hele badeværelset. Der er overløb på både håndvask og spabad, som sikkerhed mod vandet kan løbe over kanterne.

Brusenichen er udført med to vinger og glasdør, hvor der i overgangen er lagt en træliste, som er monteret med silikone ovenpå klinkegulvet. Klager har selv monteret den hvide gummiliste.

Fald

Konsulenten har ikke konstateret eller fået forevist nogen skader ved besigtigelsen.

Der måles på hele gulvet med lasermåler. Der måles i brusenichen mod gulvafløbet fald på mindst 1%, uden for brusenichen er gulvet ifølge konsulentens målinger udført vandret. Sommerhuset er ifølge byggetilladelsen af 1. februar 2011 opført i henhold til BR08, der for så vidt angår vådrum i kapitel 4.6, stk. 5, nr. 4 indeholder (funktions)krav om, at vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

Funktionskravet er som beskrevet i notatet fra konsulenten opfyldt.

[Klagerens byggesagkyndige] nævner uden nærmere uddybning i sit notat BR18 og ikke nærmere angivet SBI-anvisning. Hverken BR18 eller SBI-anvisninger er afgørende for, hvorvidt badeværelset er opført lovligt. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det fremgår desuden kortfattet af notatet fra [klagerens byggesagkyndige], at der måles 'bagfald' mod ydervæg. Der er indsat et enkelt foto med et almindeligt vaterpas på gulvet, som det dog ikke er muligt at aflæse noget ud fra.

DBF's konsulent har foretaget målinger, som der allerede er redegjort for ovenfor, hvorfor der henvises til fotodokumentationen af målingerne såvel i som uden for brusenichen (se besigtigelsesnotatet fremlagt af klager s. 9-10).

Indretningen med brusevinger, liste på gulvet og glasdør må antages at medføre, at vandsprøjt i forbindelse med bad er begrænset.

DBF har ikke grundlag for at dække en ændring af faldet på badeværelsesgulvet.

Fugeslip/gulv sat sig

Forholdet er efteranmeldt i forbindelse med fremsendelsen af notatet fra [klagerens byggesagkyndige].

Det fremgår af notatet, at gulvet har sat sig 3 mm, idet gummifugen er revnet.

Der er intet der understøtter eller dokumenterer, at gulvet har sat sig, fordi gummifugen i et mindre område har sluppet.

Det er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 8, hvor det fremgår, at: *'Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip mellem gulv og væg.'* under bemærkninger fremgår det uddybende: *'Der er tale om mindre slip i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader'*

DBF har ikke grundlag for at yde dækning af forholdet.

Gulvafløb - bruseniche

[klagerens byggesagkyndige] skriver i sit notat, at gulvafløb er med ikke VA-godkendt forhøjerramme og at der mangler 'klokke' i gulvafløbet.

Skadebehandleren har tilbudt dækning til udskiftning af forhøjerramme, men afvist at yde dækning vedrørende selve gulvafløbet og for udskiftning af berørte fliser omkring.

Der er efterfølgende foretaget en besigtigelse af DBF's vvs-konsulent (bilag D). Der er tale om 110 mm gulvafløb af mærke Purus Maxiflex og med 110 mm S-vandlås som lugtlukke under gulv.

Der er over gulvafløbet blevet monteret en forhøjerramme i 30 mm ligeledes fra Purus Maxiflex, hvorpå der står VA-Godkendt (klistermærke) og beskrivelse af, hvordan den skal tættes med korrekt fugemasse. Der er ligeledes lagt en 1 cm forhøjerramme ovenpå.

Overgangen fra forhøjelsesrammen op til risterammen viser sig i øvrigt ikke at være monteret specielt omhyggeligt.

Det bemærkes desuden, at [klagerens byggesagkyndige] således ikke har ret i, at der mangler klokkevandlås, idet afløbet er udført med en s-vandlås.

VVS-Konsulenten beskriver på den baggrund, at udbedringen vil bestå i, at forhøjelsesrammer skiftes til 3 x 1 cm rammer, hvorpå risterammen ligges ned ovenpå. Konsulenten finder at det tidligere opgjorte beløb på 5.000 kr. er tilstrækkeligt, da der alene er behov for at skifte forhøjelsesrammerne og ikke hele det underliggende gulvafløb.

Forhøjelsesrammerne har dog en indstøbningsflange, som bevirker, at det i forbindelse med udskiftningen vil være nødvendigt at optage klinkerne omkring selve gulvafløbet. På grund af anmærkningerne om flisernes mangelfulde vedhæftning i tilstandsrapporten, kan DBF's murerkon-

sulent ikke udelukke, at det vil være nødvendigt at omlægge alle fliser lokalt i brusenichegulvet (bilag E).

DBF er indstillet på at meddække det nødvendige flisearbejde lokalt i brusenichen, der vurderes at ville beløbe sig til samlet 25.000 kr., dvs. ca. 12.500 kr. pr. bruseniche.

Gulvafløb - spa

[Klagerens byggesagkyndige] skriver, at der findes et almindeligt gulvafløb under spabadet, men uden at uddybe hvad problemet er.

DBF's vvs-konsulent oplyser på baggrund af besigtigelsen (bilag D), at der er tale om et 110 mm gulvafløb af mærke Purus Maxiflex og med 110 mm S-vandlås som lugtlukke nede under gulvet. Der er over gulvafløbet blevet monteret en risteramme hvor afløbsslangen fra spabadet er ført ned.

Konsulenten finder intet ulovligt eller funktionsmæssigt galt med gulvafløbet. Konsulenten fra [klagerens byggesagkyndige] er efterfølgende kontaktet telefonisk for drøftelse, men har ikke kunnet udpege fejl eller noget ulovligt ved gulvafløbet.

DBF finder ikke grundlag for at tilbyde nogen dækning vedrørende gulvafløbet under spabadet.

Klinker (vedhæftning)

[Klagerens byggesagkyndige] skriver, at 4 klinker i brusenichen mangler vedhæftning.

Det er lige præcis det, som er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 7.

Henset til den udbedring der er beskrevet i tidligere afsnit (Gulvafløb-bruseniche), bliver yderligere diskussionen om anmærkningen overflødig.

Badeværelse 2 (lille)

Konsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at badeværelset indeholder bruseniche, toilet og håndvask med overløb. Det er udført med klinker på gulvet og sokkelklinker.

Brusenichen er udført med klinker på vægge og brusevinger, hvor der er opsat badeforhæng. Klager har også her pålimet hvid gummiliste.

Fald

Klagers oprindelige anmeldelse omhandler vand på gulvet og manglende fald.

Konsulenten har ikke konstateret eller fået forevist skader.

Der måles ved besigtigelsen på gulvet med lasermåler. Der måles i brusenichen mod gulvafløbet fald på mindst 1%, uden for brusenichen er gulvet ifølge konsulentens målinger med 2% fald.

Konsulentens dokumentation af lasermålinger fremgår af notatet på s. 7-8 (notatet er fremlagt af klager).

Skadebehandleren har som tidligere nævnt tilbudt, at DBF kan betale for en liste i overgangen til brusenichen og evt. tilsvarende i døråbningen, der ligesom på det store badeværelse monteres med egnet montagelim/silikone på eksisterende klinker. Det skal understreges, at det ikke er lovkrav eller nødvendigt at udføre, men alene er et frivilligt tilbud til klager, såfremt de ønsker ekstra sikkerhed ved også at etablere en form for bassinvirkning på badeværelset.

Vurderingen er herudover den samme som i det store badeværelse, hvorfor der henvises til bemærkningerne ovenfor (under afsnittet 'fald' på s. 2).

DBF har ikke grundlag for at dække en ændring af faldet på badeværelsesgulvet.

Klinker

[Klagerens byggesagkyndige] beskriver, at der er fire klinker i brusenichen, der mangler vedhæftning til underkonstruktionen og som tanner.

Det er det samme forhold, som gør sig gældende i det store badeværelse, hvorfor der henvises til bemærkningerne ovenfor på s. 4 under afsnittet 'klinker'.

Gulvafløb

Ud over at konsulenten her har konstateret, at risterammen er monteret en anelse skævt/forskudt, er forholdet identisk med det store badeværelse.

Der henvises til besvarelsen ovenfor (under afsnittet 'gulvafløb-bruseniche' på s. 3).

DBF fastholder således den tidligere dækning omkring udskiftning af forhøjelsesramme, herudover dækker DBF det deraf nødvendige flisearbejde på gulvet i brusenichen. Udbedringen er estimeret til 5.000 kr. for udskiftning af forhøjelsesramme og 12.500 kr. for flisearbejde (bilag E).

Afsluttende bemærkninger

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. marts 2023, ud over hvad der allerede er dækket af DBF, var forhold ved sommerhusets badeværelsesgulve, som udgjorde en skade, nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller udgjorde en ulovlig bygningsindretning.

Klagers krav om dækning af nye badeværelsesgulve og gulvafløb bør derfor afvises.

DBF har dog samlet set tilbudt at dække udskiftning af forhøjelsesrammer inkl. nødvendigt flisearbejde i de to brusenicher. Herudover hvis klager ønsker det etablering af lister på lille badeværelse. Arbejdet er samlet set vurderet til 45.000 kr., hvoraf der skal fradrages en enkelt selvrisko på 5.000 kr.

Hvis klager fortsat ønsker løsningen med nyt badeværelsesgulv og gulvafløb mv., er DBF indstillet på at ovenstående beløb på 45.000 kr. (40.000 kr. efter selvrisko) kan benyttes af klager som tilskud, sådan at klager kan komme i gang med arbejdet.

Hvis klager omvendt i stedet ønsker at foretage de udbedringer, som DBF har meddelt dækning til, er DBF naturligvis indforstået med at indhente tilbud på arbejdet.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102595

DBF bemærker afslutningsvis, at klager ikke har fremsat krav om dækning af udgifter til [klagerens byggesagkyndige]. DBF vil dog gerne kigge på, i hvilket omfang dette kan tilbydes meddækket, såfremt klager fremlægger fakturaen for de faktisk afholde udgifter."

Klageren har i brev af 13/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har besluttet, at vi vil arbejde videre med en udbedring, som vi føler, vi kan stå inde for. Vi har endnu ikke fundet den endelige løsning og håndværker, det arbejder vi videre med.

Det betyder, at vi vil acceptere en betaling 'pr. kulance' på de foreslåede 40.000,- (efter selvrisko) samt refusion af vores omkostninger til den byggesagkyndige, kr. 4.400,-. Dokumentation for betalingen af de 4.400,- er uploadet i portalen.

Det vil sige, at hvis DBF er indforstået med dette 'forlig', kan de overføre kr. 44.400,- til os. Så lukker vi denne sag om badeværelsesgulvene.

Vi har haft endnu et byggefirma ude og besigtige gulvene, og de nævner ligeledes, at der er tilbagefald. Det er noget, som vi - hvis ikke det laves - vil kunne komme til at hæfte for, når vi skal sælge sommerhuset. Vi har endvidere video på vandets tilbageløb fra brusenichen (vist til ham, der besigtigede kloakerne).

MEN..... Frem for at sende sagen i retten, har vi besluttet, at vi er indstillet på dette 'forlig' med en betaling til os på kr. 44.400,-.

Vi har vendt det med vores advokat, og han mener, at vi både vil kunne vinde en retssag samt få vores retshjælpsforsikring til at dække dette. Det betyder, at hvis DBF ikke er indstillet på denne løsning, ender sagen i retten.

Vi sender reg.nr. og kontonummer, såfremt sagen lukkes her."

Selskabet har i brev af 8/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har på opfordring fra DBF fremlagt faktura for teknisk bistand på 4.400 kr. DBF er indstillet på at meddække beløbet, som kan komme til udbetaling ved fremsendelse af kontooplysninger.

Klager oplyser desuden, at de er villige til at acceptere DBF's afgørelse af forholdene, under forudsætning af, at DBF fraviger dokumentationskravet i forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5., og således udbetaler erstatningen som kontantbeløb til klager.

DBF har som sagt ikke noget problem med, at klager eventuel vælger en anden udbedringsløsning end anvist af DBF - så længe forholdene udbedres. DBF kan dog ikke imødekomme klagers ønske om, at beløbet udbetales som et kontantbeløb, det vil sige uden dokumentation for beløbet anvendes til udbedring af forholdet.

Det er således op til klager, hvorvidt sagen ønskes fortsat i Ankenævnet. I så fald kan sagen afgøres på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

8.

102595

Klageren har i brev af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vores tilbud var ment som ET TILBUD, pr. 'kulance' - for at lukke sagen i et slags kompromis. Billigst for begge parter.

Omkostningerne er markant større, der er bagfald og forkert hældning på hele gulvet og vores indhentede første tilbud lød på mere end 60.000 (blot for det ene bad, og ikke medtaget kloakfejl).

Vi tænkte derfor at få det lavet i bidder og med eget arbejde til f.eks. at pille inventar ned, brække fliser op m.m., da en så stor omgang koster både tid, ressourcer og penge. Eget arbejde holder prisen nede for begge parter. Men vi skal naturligvis ikke selv lave en del af arbejdet for blot at holde DBF's udgifter nede.

Det giver ingen mening!

Derfor vores tilbud, som DBF umiddelbart har forkastet, uagtet at det er med udgangspunkt i deres estimat af omkostninger. Jeg tillader mig også at minde om, at når vi skal sælge huset, ville vi - hvis ikke skaderne udbedres - stå med en potentiel sag overfor nye ejere.

Vi vil derfor alternativt anmode om at få dækket de fulde omkostninger og udbedret alle fejl på begge badeværelsesgulvene jvf. vores rapport fra [klagerens byggesagkyndige], der fremhæver både forkert fald, tilbagefald og fejl i kloaker.

Vi kan ikke finde nogen, der vil gøre det, DBF foreslår, da de siger, den af DBF foreslåede løsning ikke lovliggør gulvene.

Vi har dokumentation for, at deres taksator har 'overset' forkert fald og bagfald, hvilket vores byggesagkyndige har påpeget.

Vi har indsendt dokumentation for, at tidligere lejere i huset beskriver, hvordan vandet løber ud af brusenichen og væk derfra.

Vi har desuden en video, der viser vandet løbe VÆK fra bruseniche.

Dertil er der kloaker, der er lavet forkert.

Vi må derfor afvente ankenævnets afgørelse og dernæst - såfremt den ikke falder ud til vores fordel - vurdere en eventuel retssag sammen med vores advokat.

Konklusion herfra:

Vi står ved vores tilbud om en kontant udbetaling på kr. 44.400,- pr. kulance - som en kompromisløsning og lukning af sagen. Så får vi selv lavet det hele i steps og med en del af det som eget arbejde.

I modsat fald fastholdes et krav om fuld udbedring af samtlige fejl på begge badeværelser, så vi holdes skadesløse - jvf. rapport fra [klagerens byggesagkyndige].

Ankenævnet for Forsikring

9.

102595

NB. Vi finder DBF's fremgangsmåde ret arrogant. Forstår egentlig godt, medierne interesserer sig for, hvordan disse sager behandles og hvilken værdi, forsikringen reelt har."

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

Det fremgår af tilstandsrapport af 16/3 2023:

"TILSTANDSRAPPORT

...

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse, lille				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.	-	Der er tale om et mindre område med vådrumssikring. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse, stor				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen.	-	Der er tale om et mindre område med vådrumssikring. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.
8		Elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip mellem gulv og væg.	-	Der er tale om mindre slip i områder, som ikke er vandbelastede. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader.

Det fremgår af tilbud fra entreprenør den 29/10 2023:

"Ejendommen er opførte i 2011 fik oplyste af bygherren
Gulvafløbet i bruseniche er placeret kun 4 mm nede forhold ved dør indgangen. Gulvet i badeværelset er udført vandret og ingen fald mod afløber og gulvet bruseniche lavet med bagfald. Det er en alvorligt konstruktionsfejl når der der står i SBI 250 gulvafløbet skal placeres min 30 mm ved indgang til badeværelset.
Gulvet i bruseniche skal udføres med 1% fald.

overslag

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Overslag	1,00	stk.	49.000,00	49.000,00
Demontering og fjernelse af inventar og sanitet. Klinker fjernes, gulvafløbet sænkes 30 mm forhold til indgangen, Slibning og spartling af gulvet, hvis det muligt for gulvvarmen. Vådbrugsbehandling og rep. Vådbrugsbrand mod vægge Lægning af klinker malerbehandling Montering af inventar og sanitet.				
Subtotal				49.000,00
Moms (25,00%)				12.250,00
Total DKK				61.250,00

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/12 2023:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
07/08/2023

Hvordan blev skaden opdaget?
Ved at tage brusebad

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)
Gulve i bruseniche i de 2 badeværelser har ingen fald. Jf. ekspert forkert og ulovlig konstrueret. Vand efter bad står ud over badeværelsesgulv og løber ikke i afløb. Kan føre til svamp/råd mm. Forholdet er ikke oplyst i tilstandsrapport, ligesom sælger heller ikke har oplyst noget om forholdet. Et forhold han har været fuldstændig klar over. Huset har været brugt til udlejning og som nye ejere, måtte vi respektere allerede indgået kontrakter. Huset er ikke længere til udlejning. Vi står overfor at skulle gøre badeværelsesgulvene i de 2 badeværelser korrekte, jf. vedlagte tilbud fra Murer."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 23/2 2024:

"Anmeldt forhold
Anmeldt forhold omhandler:
Manglende fald i 2 brusenicher samt gulv i badeværelser generelt.
Forsikringstager oplever at der står vand i brusenichen, når de har været i bad.
...
... Anvendelse: Sommerhus Opført i år:
...
Konklusion
Der er ikke konstateret en skade ved bestigelsen.

Gulv i lav fugtklasse uden for vådzone i bruseniche i lille badeværelse er udført med 2 % fald. I brusenichen er faldet på minimum 1%. Der er et samlet fald på 8 mm fra døren til gulvafløbet i brusenichen. Der er ikke yderligere gulvafløb i det lille badeværelse.

Gulv i lav fugtklasse uden for vådzone i bruseniche i stort badeværelse er udført vandret, der dog er partielt mindre niveauspring mellem fliserne, de niveauspring er ugunstige for afledningen af eventuel vand uden for brusenichen. I brusenichen er faldet på minimum 1%. Der er et samlet fald på 7 mm fra døren til gulvafløbet. Det formodes, at der er et gulvafløb under spabadet, men det vides ikke. Ved overgang fra bruseniche til gulvet udenfor er der monteret en træliste for at hindre vand i at løber ud i gulvet udenfor. Trælisten er fuget med silikone, men silikonen har ikke længere vedhæftning, så trælisten slutter ikke tæt til gulvet. I bunden af brusedøren er monteret en gummilæbe for at undgå at vand løber ud fra brusenichen, men gummilæben er monteret forkert, så den fungerer ikke optimalt.

I BR08 § 6.4. stk. 5 fremgår det at vand på gulvet skal ledes mod gulvafløb. Der henvises i øvrigt til SBI 200, hvor der er forslag til hvordan det kan udføres.

I SBI 200 anbefaler at fald på gulve på minimum 1 % i bruseniche og 2 % under fast inventar som f.eks. et badekar. Fald mod gulvafløb kan fraviges i områder, som ikke udsættes for jævnlig vandpåvirkning, men gulvet må ikke have bagfald. SBI 200 beskriver enfamiliehuse og sommerhuse som belastningsklasse L (lav). Der anvises i øvrigt, at der skal være minimum 30 mm niveauforskel gulv ved døren og gulv ved gulvafløbet, for at gulvet kan fungere som et bassin, hvis der skulle opstå en vandskade i rummet, og at gulvafløbet har svært ved at aftage vandmængden.

Sommerhuset er opført i 2011. Det er ikke sædvanlig byggemetode at lave så lidt fald som i anmeldte forhold.

Faldforhold på gulve i badeværelser var til stede ved overtagelsen.

Forholdet er udført uhensigtsmæssigt og følger ikke anvisningerne i SBI 200, men det er udført lovligt i.h.t. BR08 §4.6 stk. 5.

...

Observationer og målinger

...

Faldforhold i bruseniche på lille badeværelse

Foto 1

Gulvafløb, udgangspunkt for måling (nul punkt)

...

Foto 2

Stigning på 11 mm

...

Foto 3

Stigning på 5 mm

...

Foto 4

Stigning på 13 mm.

...

Foto 5

Stigning på 9 mm

...

Foto 6

Stigning 10 mm

...

Foto 7

Punkt 5 mm højere end gulvafløb

...

Foto 8

Punkt 8 mm højere end gulvafløb.

...

Faldforhold i bruseniche på stort badeværelse

...

Foto 9

Gulvafløb, udgangspunkt for måling (nul punkt)

...

Foto 10

Stigning 6 mm.

...

Foto 11

Stigning 11 mm

...

Foto 12

Stigning 8 mm

...

Foto 13

Stigning 8 mm

...

Foto 14

Stigning 6 mm

...

Foto 15

Vandstop af træ slutter ikke tæt til gulvet

...

Foto 16

Gummilæbe i bunden af brusedør vender forkert, og bidrager kun begrænset til at vand ikke løber ud.

...

Principskitse: 2 forskellige forslag fra SBI 200 på at sikre at gulv ved dør er højeste punkt i baderummet.

Figur 7. Eksempler på gulve ved døre i vådrum. Gulvoverflade ved dør/bundstykkeunderside skal være gulvets højeste sted.

...

Ved at sikre at der er en opkant ved døren, eller at gulvet ved døren til badeværelset er 30 mm højere end gulvafløbet, minimeres risikoen for at vand ved f.eks. en vandskade i badeværelset løber ud i resten af boligen.

...

Tilstandsrapport

Side 13 punkt 6, 7 og 8.

Punkterne vurderes ikke at have betydning for anmeldte faldforhold.

...

Udbedring og økonomi

I lille badeværelse monteres eventuelt en liste ved indgang til bruseniche. I så fald bør der også monteres en liste ved døren, som er minimum samme højde.

I stort badeværelse vendes eller udskiftes bundtætningslisten på døren.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1-3.000,- kr."

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge dette for de byggetekniske problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at de har haft forsikringen omkring sagen

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt byggeteknisk tilsyn.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

bad 2

4 klinker i vådområdet mangler vedhæftning til underkonstruktionen

...

bad 2

...

I vådområdet ses flere klinker som 'tanner' mere en det tilladte - se tolerancer.dk

...

Forhøjelsesrammer

Forhøjelsesramme i 30 mm i PP-plast til 15/15 riste. denne ramme er ikke VA-Godkendt, men godkendelse kan søges hos stedlige myndigheder/kommune.

...

bad 1

Her måles 'bagfald' på gulvklinkerne mod fjerneste hjørne

...

Bad 1

Område mod ydervæg hvor gulv har 'sat' sig med ca 3 mm - ses at gummifuger er revnet.

...

bad 1

Der findes en Alm. Gulvafløb under spabadet

...

Ankenævnet for Forsikring

14.

102595

bad 1

Der måles her 'bagfald' mod ydervæg bort fra afløb under spa.

...

bad 1 vådområde

Der er 4 klinker i vådområdet der mangler vedhæftning til underlaget.

...

bad 2

Afløb i vådområdet er med forhøjerringe - samt at der mangler 'klokker' i begge afløb

Forhøjelsesramme i 30 mm i PP-plast til 15/15 riste. denne ramme er ikke VA-Godkendt, men godkendelse kan søges hos stedlige myndigheder/kommune.

...

BR95/18

Gulvet i et vådrum må ikke have bagfald, derfor bør det have et fald på minimum 1%. Desuden skal et vådrumsgulv have et fald på minimum 2 % under badekar og andet fast inventar samt de steder, hvor gulvet udsættes for direkte vandpåvirkning, fx i en bruseniche.

Konklusion

Der er TR givet en grå skade (6/7) for de løse klinker i vådområderne i begge badeværelser.

Byggesagkyndig vurderede at:

1 - alle klinker i vådområdet i det lille bad skal optages og omlægges således de overholder krav ifht. 'Tolerancer.dk' samt fald til afløb - der burde opbygges en brusekant med skrå fald ind i bruseområdet.

2 - stort bad - alle klinker på gulvet optages og omlægges således at fald til afløb er korrekte iht. BR18 og henvisninger i SBI. Løse klinker i vådområdet omlægges samt der opbygges en skrå brusekant således at brusevandet lyder tilbage i vådområdet. Membran efterses. Nuværende dør hæves. Membran efterses."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 27/1 2025:

"BESIGTIGELSESNOTAT - VVS/KLOAK

...

INDTEGNEDE EJENDOM ER OPFØRT I: 2011

...

BESIGTIGELSESDATO:

16. januar 2025

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Gulvafløb i bruseniche i lille bad.
2. Gulvafløb i bruseniche i stort bad.
3. Gulvafløb under spa.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**1. Gulvafløb i bruseniche i lille bad.****Konstruktion/opbygning:**

Der er i bruseniche i lille bad placeret et 110 mm gulvafløb af mærke Purus Maxiflex og med 110 mm S-vandlås som lugtlukke nede under gulvet. Der er over gulvafløbet blevet monteret en forhøjerramme i 30 mm fra Purus Maxiflex hvorpå der står VA-Godkendt og hvordan den skal tætnes med korrekt fugemasse. Der er beton i gulvafløbet rundt i hjørnerne der er faldet ned under udførelsen men aldrig blevet optaget. Der er også hul ind under risteramme så der kan ses fliseklæb fra klinker der er lagt omkring, og derved ikke lagt ned ovenpå forhøjerrammen. Der er forhæng monteret i åbningen og med hvid gummiliste monteret på gulvet af kunde.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 1,2) ses fra køkken mod lille bad og derinde ses bruseniche i hjørne med gulvafløb, som ses på (billede 3-12) med lille fald mod gulvafløb fra indgang til bruseniche hvor der er monteret en gummiliste på gulvet af kunde for at holde vandet inde i brusenichen. Gulvafløbet ses ned i med forhøjerramme og risteramme hævet med hul ind under på (billede 13-21) og lidt forskudt for gulvafløbet, samt der kan ses vand ned i gulvafløbet som er vandlåsen.

Konklusion:

Årsag til der er monteret gulvafløb med forhøjerramme i 30 mm skyldes som udgangspunkt nok bare at dem der har monteret denne ikke har vist hvad der var godkendt sammen med gulvafløbet, og at der skulle søges ved kommune eller anden myndighed, da der stod VA-godkendt på, men dertil vil jeg også sige at der er hul ind under risteramme til konstruktionen og at den også ligger skæv for forhøjerrammen og kan derfor tilføre vand til konstruktion oppe fra når badet bruges.

Alderen på det skadede:

Fra husets opførelse.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Det virker men der er risiko for vandindtrængning over gulvafløbet.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Det er ikke tæt og korrekt brug af forhøjerramme, da denne 30 mm ikke er godkendt og slubbet igennem, da det blev testet ved TI da det ikke kunne holde tæt ved deres test, derfor er Purus forhøjerramme i 1 cm kun godkendt at bruge sammen med deres gulvafløb 2 max 3 stk. med korrekt fugemasse. Derfor mener jeg det er ulovligt som det er og det er disse på 1 cm der skal bruges i stedet for.

Der er vedhæftet både 3 cm og 1cm forhøjerrammer fra Purus.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Det er blevet brugt siden opførelsen og der syner ikke tegn på skader, men det er ulovligt.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102595

2. Gulvafløb i bruseniche i stort bad.

Konstruktion/opbygning:

I stort bad er bruseniche i hjørnet ind mod køkken og stue, hvor der er placeret et 110 mm gulvafløb af mærke Purus Maxiflex og med 110 mm S-vandlås som lugtlukke nede under gulvet. Der er over gulvafløbet blevet monteret en forhøjerramme i 30 mm fra Purus Maxiflex hvorpå der står VA-Godkendt og hvordan den skal tætnes med korrekt fugemasse. Der er også lagt en 1 cm forhøjerramme ovenpå. Der er beton i gulvafløbet rundt i hjørnerne der er faldet ned under udførelsen men aldrig blevet optaget. Der er også hul ind under risteramme så der kan ses fliseklæb fra klinker der er lagt omkring, og derved ikke lagt ned ovenpå forhøjerrammen. Der er glasdør monteret i åbningen til bruseniche der er stænktæt og ved gulvet er der monteret en træliste og derudover har kunde monteret en hvid gummiliste inde i brusenichen på gulvet.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 22) ses hen mod stort bad og det ses indtil på (billede 23) med bruseniche over til højre for spa (billede 24) hvor der kan ses gulvafløb i hjørne som også kan ses på (billede 25-27) og nede i ses gulvafløbet på (billede 28-34) med forhøjerrammer og højden fra gulvafløb op til gulvfladen samt vand der danner vandlåsen i gulvafløbet. Derudover ses lille fald til gulvafløbet på (billede 35-39) og når der åbnes for vandet kan der ses hvordan vandet prøvet at løbe rundt og i gulvafløb og noget ud mod åbningen (billede 40-48).

Konklusion:

Årsag til der er monteret gulvafløb med forhøjerramme i 30 mm skyldes som udgangspunkt nok bare at dem der har monteret denne ikke har vist hvad der var godkendt sammen med gulvafløbet, og at der skulle søges ved kommune eller anden myndighed, da der stod VA-godkendt på, men dertil vil jeg også sige at der er hul ind under risteramme til konstruktionen og derved hævet over, og kan derfor tilføre vand til konstruktion oppe fra når badet bruges. Der er også her blevet brugt en mere forhøjerramme i 1 cm for at ramme et niveau til gulvfladen.

Alderen på det skadede:

Fra huset opførelse.

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Det virker men der er risiko for vandindtrængning over gulvafløbet.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Det er ikke tæt og korrekt brug af forhøjerramme, da denne 30 mm ikke er godkendt og slubbet igennem, da det blev testet ved TI da det ikke kunne holde tæt ved deres test, derfor er Purus forhøjerramme i 1 cm kun godkendt at bruge sammen med deres gulvafløb 2 max 3 stk. med korrekt fugemasse. Derfor mener jeg det er ulovligt som det er og det er disse på 1 cm der skal bruges i stedet for.

Der er vedhæftet både 3 cm og 1cm forhøjerrammer fra Purus.

Er der følgeskader?:

Der er ingen følgeskader.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Det er blevet brugt siden opførelsen og der syner ikke tegn på skader, men det er ulovligt.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

3. Gulvafløb under spa.**Konstruktion/opbygning:**

Der er i stort bad en spa og herunder er der placeret et 110 mm gulvafløb af mærke Purus Maxi-flex og med 110 mm Svandlås som lugtlukke nede under gulvet. Der er over gulvafløbet blevet monteret en rasteramme hvor rist er fjernet da afløbsslange fra spabadet er tilført ned oven i. Der er fliseklæb fra klinker der er lagt omkring lige under.

Beskrivelse:

Der kan på (billede 49) ses over mod spa og der kan ses at fronten er demonteret og der ses ind under på (billede 50- 52) hvor gulvafløbet kan ses med hvid slange fra spa der er sat ned i. Gulvafløbet ses at rasteramme ligge ned mod gulvafløbet og en smule fliseklæb er synlig under på (billede 53-57) og der kan ses vand ned i afløbet som danner vandlåsen på (billede 58)

Konklusion:

Årsag til hvorfor der er lavet en kommentar på gulvafløb under spa tænker jeg skyldes at det bare bliver fortalt at der er et alm. gulvafløb under for der er ikke noget galt med dette og det kan tilgås ved at trække ud i spabadet hvis der skal renses op i vandlåsen. Se eventuelt huseftersyns-guide 35 der er vedhæftet.

...

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

- 1,2. 6,7,8 i TR.
- 3, Intet.

Fra sælgeroplysninger:

- 1,2,3. Intet i forhold til denne anmeldelse.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR':

- 1,2,3. Nej.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det)

- 1,2,3. Nej.

Regres: JA/NEJ

- 1,2,3. Nej.

UDBEDRING:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:****1. Gulvafløb i bruseniche i lille bad.**

Der skal udskiftes forhøjerramme til 1 cm i stedet for 3 cm, og gulvet i brusenichen må tilpasses over til gulvafløbet med fald til rasteramme, der er anmærkning på klinker omkring, så disse bør ikke erstattes og der skal passes på gulvvarmeslangen der ligger i gulvet hvis der ophugges lidt mere op omkring gulvafløbet. Der er vandlås nede i gulvafløbet som kan renses efter behov.

2. Gulvafløb i bruseniche i stort bad.

Der skal udskiftes forhøjerramme til 1 cm i stedet for 3 cm, og gulvet i brusenichen må tilpasses over til gulvafløbet med fald til risteramme, der er anmærkning på klinker omkring, så disse bør ikke erstattes og der skal passes på gulvvarmeslangen der ligger i gulvet hvis der ophugges lidt mere op omkring gulvafløbet. Der er vandlås nede i gulvafløbet som kan renses efter behov.

3. Gulvafløb under spa.

Vil ikke mene der skal laves noget her da der er ok. Samt der er vandlås nede i som kan renses efter behov. Derved skal dette afvises. [Konsulent] fra [klagerens byggesagkyndige] der har lavet rapport fortæller i tlf. til mig at det bare er en oplysning han skriver at det er under spabadet.

Omkostningerne til det skadede:

- 1,2. Vil mene du kan komme langt for 2x5.000, - når det kun er meget lidt og lokalt ikke hele gulvafløbet skal udskiftes, der er anmærkninger på klinker begge steder som også er afgjort tidligere.
- 3, vurderes ikke skulle behandles.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

At jeg kun ser på afløbene ikke andet."

Det fremgår af selskabets e-mailkorrespondance med murerkonsulent:

"Hej [murerkonsulent]

Vi skal have skiftet forhøjerrammer på disse to gulvafløb. Denni har prisfastsat arbejdet med forhøjerrammerne.

Denni mener umiddelbart, at man skal have de fire fliser op omkring selve gulvafløbene, men han er ikke sikker på hvad det skal opgøres til. Har du mulighed for at vurdere, hvad flisearbejdet skal koste?

Jeg har vedhæftet fotos af begge afløb.

...

Hej [selskabets medarbejder]

Jeg kan se at der er anmærket at fliser i begge bruseområder er løse.

Det vil i så fald være svært eller umuligt at reparere uden at hele kabinen skal limes om, og hvis det skyldes dårlig vedhæftning af vådrumsmembran, vil denne også skulle udskiftes lokalt.

Jeg anslår omkostning til ca. 25.000 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"Hvad dækker basisforsikringen?

- Ulovlige el-installationer
- Ulovlige vvs-installationer
- Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten

Hvad dækker den udvidede forsikring?

- Ulovlige bygningsindretninger
- Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet
- Påbudt oprensning af forurenede grund
- Ulovlige stik- og kloakledninger i grunden udenfor bygningen

...

Hvad dækker den ikke?

- Alt hvad der befinder sig uden for soklen og murene
- Forhold der er omtalt i enten tilstands- eller elinstallationsrapporten
- Forhold som kan forventes i en bolig med en vis alder
- Særlige undtagelser der fremgår af policen

...

Er der nogen begrænsninger af dækningen?

! Skader som er almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand.

! Erstatningen er begrænset til forskellen mellem handelsværdien og den offentligt fastsatte grundværdi på handelstidspunktet eller som minimum forskellen mellem den offentlige vurdering og den offentlige grundværdi på handelstidspunktet.

! Skader som det koster under 5.000 kroner at udbedre.

Særligt for den udvidede forsikring

! Der er en maksimal grænse for erstatninger på i alt 500.000 kr.

! For forureningsskader gælder der en maksimal grænse for erstatninger på i alt 500.000 kr.

...

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.3

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger, såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.5

Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

...

8. Selvrisiko

Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5.000 kroner pr. skade. Den samlede selvrisiko udgør maksimalt 20.000 kroner i forsikringstiden.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Ankenævnet for Forsikring

22.

102595

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus opført i 2011 – den 31/3 2023. Sommerhuset har to badeværelser. Klageren har anmeldt, at byggeteknisk rapport har konstateret flere fejl, herunder vedrørende manglende fald af gulvene i brusenichen, gulvafløb, manglende vedhæftning af klinkerne, fugeslip samt gulvafløb i spa.

Selskabet har afvist dækning dels fordi visse forhold var anmærket i tilstandsrapporten, dels fordi der ikke var forhold ved badeværelsesgulvene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller udgjorde en ulovlig bygningsindretning. Klageren ønsker dækning til udbedring af skaderne, der er nævnt i den byggetekniske rapport.

Klageren har anført, at hun kontaktede en byggesagkyndig, og at klagerens byggesagkyndige fandt flere fejl end manglende fald. Klageren har anført, at selskabets taksator må have målt forkert eller sløset, fordi vandet løb ud af brusenichen. Den byggesagkyndige opdagede også, at der manglede 'klokker' i begge afløb, at der var løse klinker og andet afløb i stort bad – under badekar – havde bagfald. Klageren har flere gange foreslået, at klageren og selskabet mødes med hver deres rådgivere, hvilket selskabet har afvist. Klageren har anført, at tidligere lejere af sommerhuset i 2020 og 2021 har skrevet, at vand løber ud over gulvet.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets erstatning og udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

23.

102595

Fugeslip/gulv sat sig (badeværelse 1 – store)

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at der ikke er noget, der understøtter eller dokumenterer, at gulvet har sat sig, fordi gummifugen i et mindre område har sluppet. Selskabet har anført, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren, at "Bad 1: Område mod ydervæg hvor gulv har 'sat' sig med ca 3 mm - ses at gummifuger er revnet".

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8, at "badeværelse, stor" er anmærket med "gråt hus", og at "elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip mellem gulv og væg ... Der er tale om et mindre område med vådrumssikring. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skade".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved badeværelsets fuger, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det oplyste i tilstandsrapportens punkt 8. Nævnet finder, at klageren ligeledes ikke har bevist, at forholdet udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8 med "gråt hus", at "elastiske fuger/hjørnefuger har fugeslip mellem gulv og væg".

Gulvafløb – spa (badeværelse 1 – store)

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klagerens byggesagkyndige ikke har uddybet, hvad problemet er. Konsulenten fandt intet ulovligt eller funktionsmæssigt galt med gulvafløbet. Selskabet har anført, at selskabet kontaktede konsulenten fra firmaet, men at konsulenten ikke kunne udpege fejl eller noget ulovligt ved gulvafløbet.

Ankenævnet for Forsikring

24.

102595

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren, at "bad 1: Der findes en Alm. Gulvafløb under spabadet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 27/1 2025, at "3. Gulvafløb under spa: Vil ikke mene der skal laves noget her da der er ok. Samt der er vandlås nede i som kan renses efter behov. Derved skal dette afvises. [Konsulent] fra [klagerens byggesagkyndige] der har lavet rapport fortæller i tlf. til mig at det bare er en oplysning han skriver at det er under spabadet."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvafløbet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der foreligger manglende eller væsentlig nedsat funktion eller ulovlige forhold ved gulvafløbet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at det kontaktede klagerens byggesagkyndige, som ikke kunne udpege fejl eller noget ulovligt ved gulvafløbet, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at klagerens byggesagkyndige oplyste i telefonen, at det "bare er en oplysning", at der er et gulvafløb.

Fald (begge badeværelser)

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at selskabets konsulent ikke konstaterede eller fik forevist nogen skader ved besigtigelsen. Funktionskravet om, at vand på gulvet skal afledes til gulvafløb, er opfyldt. Klagerens byggesagkyndige henviser uden nærmere uddybning i sit notat til BR18 og ikke nærmere angivet SBI-anvisning. Hverken BR18 eller SBI-anvisninger er afgørende for, hvorvidt badeværelset er opført lovligt. Selskabet har anført, at selskabet har tilbudt, at selskabet betaler for en liste i overgangen til brusenichen og i døråbningen, der monteres med egnet montagelim/silikone på eksisterende klinker. Selskabet har anført, at dette ikke er et lovkrav eller er nødvendigt at udføre, men alene er et tilbud til klageren. Vedrørende badeværelse 1 (store), har selskabet anført, at gulvet i brusenichen mod gulvafløbet har et fald

på mindst 1 %. Uden for brusenichen er gulvet ifølge konsulentens målinger udført vandret. Det fremgår desuden kortfattet af notatet fra klagerens byggesagkyndige, at der måles "bagfald" mod ydervæg. Der er indsat et enkelt foto med et almindeligt vaterpas på gulvet, som det ikke er muligt at aflæse noget ud fra. Indretningen med brusevinger, liste på gulvet og glasdør må antages at medføre, at vandsprøjt i forbindelse med bad er begrænset. Vedrørende badeværelse 2 (lille), har selskabet anført, at der i brusenichen mod gulvafløbet måles et fald på mindst 1 %, og uden for brusenichen har gulvet et fald på 2 %.

Det fremgår af skadeanmeldelsen den 4/12 2023, at "gulve i bruseniche i de 2 badeværelser har ingen fald. Jf. ekspert forkert og ulovlig konstrueret. Vand efter bad står ud over badeværelsesgulv og løber ikke i afløb ... Forholdet er ikke oplyst i tilstandsrapport, ligesom sælger heller ikke har oplyst noget om forholdet. Et forhold han har været fuldstændig klar over. Huset har været brugt til udlejning og som nye ejere, måtte vi respektere allerede indgået kontrakter...".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat den 23/2 2024, at "anmeldt forhold omhandler: Manglende fald i 2 brusenicher samt gulv i badeværelser generelt ... Konklusion: Der er ikke konstateret en skade ved bestigelsen. Gulv i lav fugtklasse uden for vådzone i bruseniche i lille badeværelse er udført med 2 % fald. I brusenichen er faldet på minimum 1%. Der er et samlet fald på 8 mm fra døren til gulvafløbet i brusenichen. Der er ikke yderligere gulvafløb i det lille badeværelse. Gulv i lav fugtklasse uden for vådzone i bruseniche i stort badeværelse er udført vandret, der dog er partielt mindre niveauspring mellem fliserne, de niveauspring er ugunstige for afledningen af eventuel vand uden for brusenichen. I brusenichen er faldet på minimum 1%. Der er et samlet fald på 7 mm fra døren til gulvafløbet ... Ved overgang fra bruseniche til gulvet udenfor er der monteret en træliste for at hindre vand i at løber ud i gulvet udenfor. Trælisten er fuget med silikone, men silikonen har ikke længere vedhæftning, så trælisten slutter ikke tæt til gulvet. I bunden af brusedøren er monteret en gummilæbe for at undgå at vand løber ud fra brusenichen, men gummilæben er monteret forkert, så den fungerer ikke optimalt. I BR08 § 6.4. stk. 5 fremgår det at vand på gulvet skal ledes mod gulvafløb. Der henvises i øvrigt til SBI 200, hvor der er forslag til hvordan det kan udføres. I SBI 200 anbefaler at fald på gulve på mi-

nimum 1 % i bruseniche og 2 % under fast inventar som f.eks. et badekar. Fald mod gulvafløb kan fraviges i områder, som ikke udsættes for jævnlig vandpåvirkning, men gulvet må ikke have bagfald. SBI 200 beskriver enfamiliehuse og sommerhuse som belastningsklasse L (lav). Der anvises i øvrigt, at der skal være minimum 30 mm niveauforskel gulv ved døren og gulv ved gulvafløbet, for at gulvet kan fungere som et bassin, hvis der skulle opstå en vandskade i rummet, og at gulvafløbet har svært ved at aftage vandmængden. Sommerhuset er opført i 2011. Det er ikke sædvanlig byggemetode at lave så lidt fald som i anmeldte forhold. Faldforhold på gulve i badeværelser var til stede ved overtagelsen. Forholdet er udført uhensigtsmæssigt og følger ikke anvisningerne i SBI 200, men det er udført lovligt i.h.t. BR08 §4.6 stk. 5 ... Tilstandsrapport: Side 13 punkt 6, 7 og 8. Punkterne vurderes ikke at have betydning for anmeldte faldforhold ... Udbedring og økonomi: I lille badeværelse monteres eventuelt en liste ved indgang til bruseniche. I så fald bør der også monteres en liste ved døren, som er minimum samme højde. I stort badeværelse vendes eller udskiftes bundtætningslisten på døren. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 1-3.000,- kr.".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren, at "bad 1: Her måles 'bagfald' på gulvklinderne mod fjerneste hjørne ... bad 1: Der måles her 'bagfald' mod ydervæg bort fra afløb under spa ... BR95/18: Gulvet i et vådrum må ikke have bagfald, derfor bør det have et fald på minimum 1%. Desuden skal et vådrumsgulv have et fald på minimum 2 % under badekar og andet fast inventar samt de steder, hvor gulvet udsættes for direkte vandpåvirkning, fx i en bruseniche ... Byggesagkyndig vurderede at: 1 - alle klinder i vådområdet i det lille bad skal optages og omlægges således de overholder krav ifht. 'Tolerancer.dk' samt fald til afløb - der burde opbygges en brusekant med skrå fald ind i bruseområdet. 2 - stort bad - alle klinder på gulvet optages og omlægges således at fald til afløb er korrekte iht. BR18 og henvisninger i SBI. Løse klinder i vådområdet omlægges samt der opbygges en skrå brusekant således at brusevandet lyder tilbage i vådområdet. Membran efterses. Nuværende dør hæves. Membran efterses".

Ankenævnet for Forsikring

27.

102595

Det fremgår af punkt 4.6, stk. 5 i bygningsreglement 2008 (BR08), at "vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav: ... 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvafløbet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere størrelsen af den kulancemæssige erstatning, som selskabet har tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket vandindtrængning i de underliggende konstruktioner.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "forholdet er udført uhensigtsmæssigt og følger ikke anvisningerne i SBI 200, men det er udført lovligt i.h.t. BR08 §4.6 stk. 5.". Det fremgår af rapporten, at der ikke er konstateret skade ved besigtigelsen.

Nævnet bemærker, at manglende overholdelse af SBI-anvisninger ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Gulvafløb – bruseniche (begge badeværelser)

Selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af forhøjerrammer i gulvafløb i brusenichen i begge badeværelser samt montering af liste/opkant i bruseniche og ved døråbning til lille badeværelse med samlet 20.000 kr. (15.000 kr. efter selvrisiko). Erstatningen er tilbudt udbetalt som kontantbeløb. Det fremgår, at udskiftningen af forhøjelsesrammerne vil nødvendiggøre at tage fliserne omkring gulvafløbene op. Selskabet har derfor også tilbudt at dække det nødvendige flisearbejde lokalt i brusenicherne med samlet 25.000 kr.

Selskabet har i øvrigt afvist dækning. Selskabet har anført, at der er tale om 110 mm gulvafløb med 110 mm S-vandlås som lugtlukke under gulv. Der er over gulvafløbet blevet monteret en forhøjerramme i 30 mm, hvorpå der står VA-Godkendt (klistermærke) og beskrivelse af, hvordan den skal tættes med korrekt fugemasse. Der er lagt en 1 cm forhøjerramme ovenpå. Overgangen fra forhøjelsesrammen op til rasterammen viser sig ikke at være monteret specielt omhyggeligt. Selskabet har anført, at klagerens byggesagkyndige ikke har ret i, at der mangler klokkevandlås, idet afløbet er udført med en s-vandlås. Selskabet har anført, at der alene er behov for at skifte forhøjelsesrammerne og ikke hele det underliggende gulvafløb. Forhøjelsesrammerne har dog en indstøbningsflange, som bevirker, at det i forbindelse med udskiftningen vil være nødvendigt at optage klinkerne omkring selve gulvafløbet, og at selskabet er indstillet på at dække nødvendigt flisearbejde.

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren, at "afløb i vådområdet er med forhøjerringe - samt at der mangler 'klokker' i begge afløb. Forhøjelsesramme i 30 mm i PP-plast til 15/15 riste. denne ramme er ikke VA-Godkendt, men godkendelse kan søges hos stedlige myndigheder/kommune".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 27/1 2025, at "Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1. Gulvafløb i bruseniche i lille bad. Der skal udskiftes forhøjerramme til 1 cm i stedet for 3 cm, og gulvet i brusenichen må tilpasses over til gulvafløbet med fald til rasteramme, der er anmærkning på klinker omkring, så disse bør ikke erstattes og der skal passes på gulvvarmeslangen der ligger i gulvet hvis der ophugges lidt mere op omkring gulvafløbet. Der er vandlås nede i gulvafløbet som kan renses efter behov. 2. Gulvafløb i bruseniche i stort bad. Der skal udskiftes forhøjerramme til 1 cm i stedet for 3 cm, og gulvet i brusenichen må tilpasses over til gulvafløbet med fald til rasteramme, der er anmærkning på klinker omkring, så disse bør ikke erstattes og der skal passes på gulvvarmeslangen der ligger i gulvet hvis der ophugges lidt mere op omkring gulvafløbet. Der er vandlås nede i gulvafløbet som kan renses efter behov ... Vil mene du kan komme langt for 2x5.000, - når det kun er meget lidt og lokalt ikke hele gulvafløbet skal udskiftes, der er anmærkninger på klinker begge steder som også er afgjort tidligere".

Ankenævnet for Forsikring

29.

102595

Det fremgår af selskabets e-mail korrespondance med murerkonsulent, at udskiftning af forhøjerrammer på gulvafløb vil medføre, at man skal have fire fliser op omkring gulvafløbene, og at murerkonsulenten "kan se at der er anmærket at fliser i begge bruseområder er løse. Det vil i så fald være svært eller umuligt at reparere uden at hele kabinen skal limes om, og hvis det skyldes dårlig vedhæftning af vådrumsmembran, vil denne også skulle udskiftes lokalt. Jeg anslår omkostning til ca. 25.000 kr.".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af forhøjerrammer i gulvafløb i brusenichen i begge badeværelser samt montering af liste/opkant i bruseniche og ved døråbning til lille badeværelse. Erstatningen er opgjort til samlet 20.000 kr. (15.000 kr. efter selvrisiko) og er tilbudt udbetalt som kontantbeløb.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning til udskiftning af fliser i begge badeværelser lokalt i brusenichen med i alt 25.000 kr.

Klinker – vedhæftning (begge badeværelser)

Selskabet har anført, at den manglende vedhæftning af klinkerne i brusenichen er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at henset til udbedringen, der er beskrevet under afsnittet "Gulvafløb – bruseniche", bliver yderligere diskussionen om anmærkningen overflødig.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6 og 7, at badeværelserne er anmærket med "gråt hus", og at "der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen ... Der er tale om et mindre område med vådrumssikring. Der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for skader".

Ankenævnet for Forsikring

30.

102595

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk rapport af 27/5 2024 indhentet af klageren med anmeldelse af en række nye forhold, at "bad 2: 4 klinker i vådområdet mangler vedhæftning til underkonstruktionen ... bad 2 ... I vådområdet ses flere klinker som 'tanner' mere en det tilladte - se tolerancer.dk ... bad 1 vådområde: Der er 4 klinker i vådområdet der mangler vedhæftning til underlaget".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved badeværelsernes klinker, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det oplyste i tilstandsrapportens punk 6 og 7. Nævnet finder, at klageren ligeledes ikke har bevist, at forholdet udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6 og 7 med "gråt hus", at "der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i brusenichen".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret



Hans-Jørgen Nymark Beck