

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 102935:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Nyt hus købt og overtaget pr. 1 september, uden anmærkninger i tilstandsrapport på badeværelse på 1. sal, ved indflytning og brug af bruseniche opdages at gulvkonstruktion og afløb er udført ulovligt, og med nærliggende risiko for skade, rådgiver har udført rapport som vedlagt til Gjensidige skadesrapport tydeliggøre flere fejl elementer som udgør en stor risiko for vandskade og vand gennemtrængning som udgør en risiko for vandskade. baseret på Gjensidige forsikringen forsikrings betingelser står der benævnt at de dækker nærliggende risiko for skade. Herudover er der ulovlig VVS som beskrevet i rapport: Alle Afløb i er ikke udført korrekt 'Ulovlig VVS', manglende tætning mellem fliser, afløb er ikke forhøjet til øverste lag fliser, således der nemt ske vand indtrængning mellem fliser, manglende vådrumsmembran, store lunger frem mod afløb således at vandet ikke kan komme væk, elementer som blandt andet bør have været nævnt i en tilstandsrapport, som ikke er anført heri. dog er løsningen fra Gjensidige om en emalje mellem fliser og rist ikke en holdbar løsning til denne problemstilling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Som anført i Rapporten udført af [klagerens byggerådgiver], forventer jeg at opnå dækningsberettigelse til 90.000 som anført i rapport dette koster at udbedre."

Ankenævnet for Forsikring

2.

102935

Selskabet har den 28/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal her vende tilbage til klagen, da vi har modtaget notat fra ekstern ingeniørrådgiver samt taksators sammenfatning og vurdering.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et rækkehus opført i 1971. Klager overtager ejendommen den 1. september 2024 på baggrund af tilstandsrapport af 4. april 2024 og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 10 års periode (bilag A og B).

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder forholdet den 4. november 2024 med notat fra [klagerens byggerådgiver] (bilagt klagen), som angiver flere forhold i badeværelset, som klagers rådgiver finder ulovlige.

Skadeafdelingen konstaterer hverken ulovlige VVS-forhold eller skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter dækning afvises den 28. december 2024. Klagers efterfølgende indsigelser ændrer ikke skadeafdelingens vurdering.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring i hvilken forbindelse vi besigtiger forholdet ved ekstern ingeniørrådgiver som udarbejder notat (bilag C). [Selskabets taksator] opsummerer notatet (bilag D).

Notatet afdækker ikke dækningsberettigende forhold fraset badeværelses tre afløb, som ikke er ført til overside af flisebelægning og derfor fremstår med blottet betonkant.

Vi kan herefter meddele dækning til remaljering af de tre afløb med fradrag for den policemæssige selvrisko. Da der er tale om samme skadeårsag vil der alene ske fradrag for et selvriskobeløb.

Klager kan kontakte skadeafdelingen for igangsættelse af udbedring. Da klager udtrykker usikkerhed omkring løsning ved remaljering, kan vi oplyse, at skulle det mod forventning vise sig, at remaljering ikke kan udføres, vil skadeafdelingen vurdere sagen på ny.

Vores vurdering for øvrige forhold

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler klager at dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende krav, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

Af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten (punkt 3.3) fremgår, at badeværelset er renoveret i 2019. Herefter og henset til sagens oplysninger kan vi konstatere, at der ikke er sket en egentlig ombygning af badeværelset i Byggelovens forstand, men alene en mere overfladisk renovering/modernisering.

I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes VVS-dækning i punkt a (bilag B, side 2) dækkes lovliggørelse af ulovlige VVS-forhold, hvis det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse. Derudover dækkes skade i overensstemmelse med det traditionelle skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt c.

I notat fra ekstern rådgiver (bilag C) og opsummerer taksator (bilag D) anføres:

Vådrumsmembran:

- *Der er foretaget visuel gennemgang, så det kunne ikke noteres om der er udført vådrumsmembran.*
- *Der er lagt nye fliser på gamle fliser.*
- *Oprindeligt badeværelse skønnes til opførelsen i 1971*

Konklusion [ingeniørrådgiver]

- *Det vurderes at de oprindelige fliser fra 1971 ligger på gulvet.*
- *I BR1966 som var gældende i 1971 var der ikke krav om vådrumsmembran på gulv og vægge i badeværelser.*

Konklusion [taksator] – Afvist

- *Ingen skade*
- *Blotte bygnings vedligeholdelse ikke en væsentlige forandring i bebyggelse JF byg-
gelovens §2*
- *Ikke ulovligt/dækker ikke ulovlig bygningsindretning*

Gulvafløb i bruseniche har ikke vandlås:

- *Ved at hælde vand i afløb ved håndvasken, noteredes tydelig plaske lyde fra bruse
afløb. Der noteredes ikke kloaklugt i badeværelset*

Konklusion [ingeniørrådgiver]

- *Da der ikke konstateres kloaklugt i badeværelset, bør det undersøges om der er
vandlås på bruseafløbet evt. ved filmning, da afløbet synes indstøbt i etageadskillel-
sen.*

Konklusion [taksator] – Afvist

- *Da der ikke er kloak lugt, er det min vurdering af der er vandlås på installationen*
- *Ingen skade*
- *Ikke ulovligt*

Ingen gummifuge om afløb:

- *Det er korrekt at der ikke er udført gummifuge omkring afløbene.*

Konklusion [ingeniørrådgiver]

- *Det er korrekt at der ikke er udført gummifuge omkring afløbene.*

Konklusion [taksator] afvist

- *Ingen skade*
- *Ikke ulovligt*
- *Kan fuges for under selvriskoen*

Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

- *Vægfliser i vådzone stopper i ca. 2 m's højde.*

Konklusion [ingeniørrådgiver]

- *Vægfliser i vådzone stopper i ca. 2 m's højde.*

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102935

Konklusion [taksator] afvist

- Ingen skade
- Dækker ikke ulovligt bygningsindretning

Vi må herefter fastholde, at klager ikke har dokumenteret hverken ulovlige VVS-forhold eller skade i ejerskifteforsikringens forstand for 'manglende' vådrumsmembran, ny flisebelægning ovenpå den eksisterende belægning eller vægfliser i vådzone ikke er ført til loft.

For fast fuge omkring gulvafløb, kan denne ændres til elastisk fuge for et beløb under den police-mæssige selvrisiko. Forholdet er af den grund at betragte som et bagatelforhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes 'Bagatelgrænse' (bilag B, side 2).

I relation til afløb i bruseniche, som skulle være udført uden vandlås, kan dette ikke konstateres visuelt. Det er uklart hvorledes klager/klagers rådgiver har afdækket dette, da det alene kan ske ved tv-inspektion.

Manglende vandlås bevirker, at der vil være 'kloaklugt' i badeværelset. Ekstern ingeniørrådgiver registrerer igen 'kloaklugt' hverken ved ankomsten eller ved vandprøve/aktivering.

Vi må herefter konstatere, at der ikke er grundlag for at antage, at afløbet skulle være udført uden vandlås. Hvis klager afdækker, at der faktisk ikke er udført vandlås ved tv-inspektion, er klager velkommen tilbage, hvorefter vi genoptager sagsbehandlingen for ny vurdering.

I klagen til nævnet anfører klager desuden, at der er store lunger i fliser frem mod afløb. Klager har ikke godtgjort eller dokumenteret dette nærmere, ligesom forholdet heller ikke er omtalt af klagers rådgiver.

Vi har ikke ved besigtigelsen konstateret, at der skulle være lunger i flisebelægningen ved gulvafløb, ligesom vi heller ikke har konstateret aftegninger af mulig vandsamling på gulvet.

Sammenfattende for klagen må vi, fraset gulvafløb, fastholde at der ikke er afdækket ulovlige VVS-forhold, ligesom der heller ikke er afdækket skade eller nærliggende skade i relation til ejerskifteforsikringens traditionelle skadebegreb.

Ad rådgivningsomkostninger

Henset til det anerkendte forhold om gulvafløb kan vi tilbyde at dække 1/3 af klagers udgift til rådgiver. Klager kan uploadet faktura i skadehåndteringssystemet, hvorefter vi vil refundere det anførte."

Klageren har i brev af 14/3 2025 til nævnet bl.a. anført: "Rapporten udført af [selskabets rådgivende ingeniør] er direkte mangelfuld og forkert. Således er årsagen til Gjensidige Forsikrings afgørelse naturligvis også decideret mangelfuld og direkte forkert.

Jeg beder jer bekræfte modtagelse af min høringsvarskrivelse inkl. diverse 15 antal bilag.

Jeg skal for god ordens skyld understrege, at jeg med baggrund i den decideret mangelfulde og direkte forkerte rapport fra [selskabets rådgivende ingeniør] ikke accepterer jeres afgørelse.

I de efterfølgende punkter beskriver jeg således, hvorfor jeres afgørelse er decideret mangelfuld og direkte forkert.

1. Besigtigelse og rapport:

Ingeniørrådgiver var på adressen i maksimalt 20 minutter og tog ingen noter under besigtigelsen, han tog dog et par enkelte billeder. Rapporten blev først udfærdiget længe efter besøget (vedhæftet korrespondance mellem ingeniørrådgiver og undertegnede vedr. efterspørgsel af rapporten), 7 dage efter besigtigelsen var ingeniørrådgiver stadig ikke nået frem til at skrive rapporten endnu. Den meget lange ekspeditionstid sammenholdt med manglende noter ved besigtigelsen rejser i den

grad et stort spørgsmålstejn ved rapportens nøjagtighed. (Se bilag 1) Rapporten anses for meget mangelfuld i det, der ved selve besigtigelsen BLEV konstateret manglende fald og lunger i fliser, samt defekt el gulvvarme med defekt føler som også er angivet på den oprindelige sag. Ingeniørrådgiver havde ikke medbragt sit måleudstyr og måtte derfor spørge undertegnede om at låne vaterpas på over 1 meter!

2. Gulvafløb har ikke vandlås:

Ingeniørrådgiver konstaterer at der ikke er vandlås i brusenichen, men opfanger samtidigt at der ikke er kloak lugt. Vi har normalt store lugtgener/kloak lugt netop fra dette afløb grundet manglende vandlås. Lugtgener/kloak lugten er svingende da det afhænger af kloaksystemet, og dagen for besigtigelsen var lugtgenerne ikke så voldsomme som de normalt er, dette er formentligt grundet kraftig udluftning forinden besøget. Der opleves dagligt lugtgener på badeværelse, samt at der i afløbet i brusenichen kan mærkes luft/brise hvis man sætter hånden ned til afløbet. Det bekræfter påstanden om, at der ikke er vandlås, for at bevise det har vi filmet afløbet hvilket tydeliggør at vandlås ikke er eksisterende, se bilag for video dokumentation (se bilag 2)

3. Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

Der er tydelig beskrevet i bygningsreglementet at fliser skal føres til loft og da bygningsreglementet er det samme fra da badeværelset blev renoveret i 2019 så bør fliserne også være ført til loft (2.31 meter) og ikke kun i ca. 2 meters højde. (se bilag 3)

4. Manglende forhøjer ringe i afløb

Nyt gulv er lagt på eksisterende gulv, men afløbet er ikke forhøjet eller udskiftet. Dette udgør en risiko da der er åbent for vand indtrængning imellem flise lag. Det kan forårsage større skader på sigt og er direkte ulovligt. Gjensidige forsikrings løsning til det er en emaljeret afløb. Denne løsning kan ikke accepteres. (se bilag 4 og 5) 1. Re-emaljeret anses som en overfladebehandling, denne løsning er kun en midlertidig foranstaltning og er samtidigt ikke en VA-godkendt løsning som der ifølge bygningsreglementet kræves for at sikre tæthed også på længere sigt. Jeg accepterer derfor ikke den tilbudte løsning af Gjensidiges forsikring

Herunder beskrives og dokumentere yderligere punkter nævnt men som ikke medtaget i ingeniørrådgivers rapport og derved mangelfuld.

1. Manglende fald på gulvet

Det er ifølge bygningsreglementet BR18 et krav at gulvet på et mindre badeværelse skal have et fald på 1-2% hvilket svarer til 1-2 cm pr meter. Ingeniørrådgiver konstaterede ved besigtigelsen manglende fald af fliser til afløb, hvilket også er konstateret tidligere. Gulvet er derfor ulovligt ifølge bygningsreglementet, og bevirker at vandet ikke løber mod afløbet. Det fremgår ikke af rapporten fra ingeniørrådgiver, hvorfor jeg hermed vedlægger dokumentation herfor. (Se bilag 6 og 7).

2. Lunker i og uden for brusenichen

Der kan konstateres flere lunger i fliserne i brusenichen, det blev også konstateret af ingeniørrådgiver i forbindelse med besigtigelsen. Jeg dokumenterer hermed større aftegninger af vandsamlinger/kalkaflejringer på fliserne i Brusenichen. Vi har ved billede og video dokumenteret dette. Billeder er taget af kalkaflejringer på gulv fliser, herudover er videoer taget 10-15 minutter efter bad, hvor det må forventes af vandet er løbet i afløb på dette tidspunkt. Jeg har tydeligt dokumenteret at vandet IKKE løber mod afløb og skaber vandpytter i og udenfor Brusenichen. Det er direkte ulovligt ifølge bygningsreglementet BR18 og SBI anvisning 252. for dokumentation se bilag (se bilag 8-13)

3. El gulvvarme slår ikke fra

Føleren til gulvvarmen virker ikke! Dette bevirker at gulvvarmen kører få fuldt drøn når den tændes og at den ikke slår ikke fra når der er opnået en ønsket temperatur. Føleren til gulvvarmen er desuden trukket under flisegulvet uden trækrør, det betyder at føleren ikke kan udskiftes uden at banke flisegulvet op. Foruden dette forhold, er selve regulatoren/termostaten også placeret ulovligt i forhold til brusenichen, da denne sidder mindre end 2 meter væk fra brusearmaturet. Ydermere påvirker gulvvarmen lugtgener, det antages at årsagen skyldes at gulvvarmen ligger for tæt på afløbene hvilket bevirker at afløb udtørre og derved udgiver større lugtgener når gulvvarmen er tændt. (Se bilag 14-15)"

Selskabet har i brev af 5/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 14. marts 2025, som er gennemgået og kommenteret af såvel ingeniørrådgiver som taksator.

Indledningsvist skal vi beklage den lange behandlingstid, som på ingen måde er tilfredsstillende.

Ad 1. Besigtigelse og rapport

Klagers opfattelse er noteret. Vi må dog afvise, at det forhold, at notat ikke udarbejdes umiddelbart efter besigtigelsen, er ikke i sig selv udtryk for at notatet er mangelfuldt og forkert.

Ingeniørrådgiver arbejder professionelt som rådgiver med en mangeårig erfaring, og er derfor fortrolig med at foretage besigtigelser/eftersyn og udarbejde rapporter/notater.

Klager er ikke bekendt med ingeniørrådgivers arbejdsmæssige rutiner, herunder hvordan ingeniørrådgiver disponerer og efterbehandler observationer mm. i forlængelse af besigtigelser.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Ingeniørrådgiver har foranlediget TV-inspektion af gulvafløb (bilag E), og kommenterer forholdet i Notat 02 (bilag F), som taksator opsummerer (bilag G):

"Gulv afløb bruseniche:***[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende***

- *[Murer- og tømrerfirma] har filmet afløb fra bruseniche, og konstateret at det er tilsluttet 'hovedgulv afløbet' i badeværelset under vandlåsen.*
- *Dvs. der er ikke vandlås til bruseniche afløb.*
- *[Murer- og tømrerfirma] har meldt tilbage, at de kan monterer en anden indstiksvandlås i hovedgulv afløbet, så forholdet afhjælpes.*
- *[Klageren] har ikke været interesseret i dette, og afvist et nyt besøg. Gulv afløb udført med forhøjering reemalieres, hvis ... kan stå inde for arbejdet*

Konklusion [selskabets taksator]

- *Dækket – levering og montering af indstiksvandlås i hovedgulv afløbet*
- *Fra erstatningen fratrækkes policemæssig selvrisko på kr. 5.300"*

I overensstemmelse med ovennævnt kan vi tilbyde at dække den manglende vandlås fra brusenichen med en indstiksvandlås med fradrag af den policemæssige selvrisko.

Vi forstår, at klager har afvist denne løsning.

Ejerskifteforsikringen dækker den billigste løsning/afhjælpning, og da indstiksvandlås både er lovlig og kan afhjælpe lugtgener samt løse afløbsforholdet, hvorfor vi fastholder dækningstilbuddet.

Klager er velkommen til at anvende erstatningsbeløbet til anden lovlig løsning, som gør op med skadeforholdet.

Ad 3 Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

Taksator præciserer bemærkninger fra ingeniørrådgiver og anføre (bilag G):

'Fliser i bruseniche:***[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende***

- *Fliser i bruseniche er ikke ført til loft, men væggen over fliser er malet med vådrumsmaling. Forholdt har ikke medført skader på andre bygningsdele, som noteret ved besigtigelse d. 27.02.2025.*
- *Brusevæg til venstre for bruse niche (og til højre for døren) er oplyst fjernet. Hvilket er sket efter overtagelse af huset, og derfor ikke et forhold som er forsikringsdækket.*

Konklusion [selskabets taksator]

- *Afvist – ikke en ulovlig el eller vvs installation*
- *Afvist – Dækker ikke ulovlig bygningsindretning"*

Vægfliser er ikke udtryk for en vand-, varme, eller sanitetsinstallation i bygningsregulativets bestemmelser. Det at brusenichens vægfliser ikke er ført til loft, er herefter ikke udtryk for dækningsberettigende skade under policens VVS-dækning (bilag B, side 2, Hvad dækker forsikringen, punkt b).

Forholdet har ikke medført skade på væg eller andet i overensstemmelse med ejerskifteforsikrings traditionelle skadebegreb, hvorfor vi heller ikke kan meddele dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt C (bilag B, side 2, Hvad dækker forsikringen, punkt C).

Vi bemærker, at ingeniørrådgiver har anført, at 'væggen over fliser er malet med vådrums-maling'.

Ad 4. Manglende forhøjer rige i afløb

BR18 stiller krav om at afløb er tæt, men ikke at tæthed skal udføres med en VA-godkendt løsning. Ankenævnet har tidligere taget stilling til dette spørgsmål ved kendelse 98473 (bilag H), hvorefter remaljering er anerkendt som udbedring, forudsat at der kan opnås tæthed.

På baggrund af vores erfaring med remaljering fra andre tilsvarende sager må vi fastholde, at der kan opnås tæthed i afløbet, jf. krav i BR18, hvorfor vi fastholder dækningstilbuddet.

Skulle der mod forventning ikke opnås tæthed, vil vi naturligvis genoptage sagsbehandlingen af forholdet. Klager er velkommen til at anvende erstatningsbeløbet for de 3 afløb til udførelse af anden lovlig løsning.

Vi forstår, at klager ved besigtigelsen påpegede tre nye forhold, som ikke tidligere har været anmeldt til selskabet. Da disse forhold ikke er omtalt i notatet, og det er dette der er årsag til at klager mener, at notatet er mangelfuldt.

Det bemærkes kort, at ingeniørrådgiveren ikke er ansat i selskabet, men en ekstern rådgiver, som alene er rekvireret til besigtigelse af de indklagede forhold. Nye skadeforhold skal anmeldes til os, som er forsikringsgiver/klagers aftalepart.

Nyt forhold 1. Manglende fald på gulvet

Forholdet er fortsat under behandling i selskabet.

Nyt forhold 2. Lunker i og udenfor brusenichen

Forholdet er fortsat under behandling i selskabet.

Nyt forhold 3. El gulvvarme slår ikke fra

Ingeniørrådgiver anfører i notat 2 (bilag F), at føler til gulvvarmen er defekt og skal skiftes. Det anføres, at klager har fjernet brusevæg til højre for døren, hvorfor styring af gulvafløb skal flyttes i forhold til eksisterende placering.

Da flytningen af styren er foranlediget af klagers forhold, kan vi ikke tilbyde at dække omkostninger til flytningen af denne.

Taksator opsummerer og præciserer dækning:

'Gulvvarmen:

[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende

- *El-gulvvarmen i badeværelset har en defekt føler som skal skiftes, hvilket [Murer- og tømrerfirma] har prissat.*
- *Det er oplyst, at [klageren] har fjernet brusevæg til højre for døren, hvorfor styring af gulvafløb skal flyttes i forhold til eksisterende placering.*

- *Flytning af styring er indeholdt i tilbud.*

Konklusion [selskabets taksator]

- *Dækket – Afdampning og montering af eksisterende klinker for reparation af defekt El-gulvvarmen*
- *Dækket - Reparation af defekt El-gulvvarmen*
- *Fra erstatningen fratrækkes policemæssig selvrisiko på kr. 5.300*
- *Afvist – Ekstra udgifter ved forsikringstagers eget arbejde med flytning af brusevæg i forhold til eksisterende placering.”*

Netværkshåndværker angiver, at udbedring kan ske for et beløb svarende til 24.000 kr. med tillæg af moms (bilag E), men med fradrag for flytning af styrer og den policemæssige selvrisiko.

Vi vil snarest præcisere den eksakte dækning i relation til el-gulvvarmen, ligesom vi vil vende tilbage omkring nyt forhold 1 og nyt forhold 2."

Selskabet har i brev af 10/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I tillæg til høringsvar 2 skal vi her vende tilbage med vores bemærkninger til nyanmeldt forhold 1 og nyanmeldt forhold 2 i klagers indlæg af 14. marts 2025, idet vi har modtaget ekstern rådgivers bemærkninger (bilag I).

Nyt forhold 1. Manglende fald på gulvet

BR18 kapitel 14 regulerer krav til bygningens indretning. Bestemmelsens § 339 indeholder generelle krav til gulve og vægge i vådrum, og nævner bl.a. at vand på gulvet skal afledes til gulvafløb. Bestemmelsen angiver ikke krav til faldet på gulvet. Vi bemærker, at SBI anvisning 252 ikke er en del af BR18, og dermed heller ikke lovgivning. Anvisningen er alene en vejledning med anbefalinger.

Da fald på gulv ikke angår bygnings vand-, ventilations- eller sanitetsinstallationer er forholdet ikke omfattet af policens dækning for VVS-installationer.

Spørgsmålet er herefter om det mindre fald mod afløb på tidspunktet for ejendommens overtagelse i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens traditionelle skadebegreb.

Den eksterne ingeniørrådgiver anfører bl.a. *'FT har fjernet bruseniche, der har sikret vand ikke løber ud fra brusenichen.'* (bilag I).

Vi må herefter ligge til grund, at på tidspunktet for klagers overtagelse af bygningen skærmede en daværende 'bruseniche-væg' vand i alt løbe ud på gulvet, således at gulvets mindre fald mod afløb alene medførte en mindre 'vandpyt' lokalt inde i selve brusenichen.

Det er vores opfattelse, at en mindre 'vandpyt' på af denne karakter er udtryk for en mindre uhensigtsmæssighed, som sikrede, må tåle. Hvis sikrede ønsker, at imødekomme muligt kalkaftegninger på klinker/fuger, må sikrede tåle at svabe og/eller aftørre gulv efter brusebad, som i øvrigt også er udtryk for en anbefalet almindelig brugsrutine.

Samlet er det vores opfattelse, at på tidspunktet for bygningens overtagelse opfyldte det mindre fald mod afløb i brusenichen ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb (bilag B, side 2, Hvad dækker forsikringen punkt c).

Nyt forhold 2. Lunker i og udenfor brusenichen

Vi forstår, at klager påberåber, at lunger i og udenfor brusenichen hindre, at vand kan løbe til afløb, svarende til forholdet ovenfor.

På samme måde som overfor skal vi gøre gældende, at forholdet angår bygningens indretning og dermed ikke forhold om ulovlige VVS-forhold. Forholdet skal vurderes i forhold til ejerskifteforsikringens traditionelle skadebegreb.

Hertil, at forholdet skal vurderes i overensstemmelse med forholdene på tidspunktet for overtagelsen, hvor brusenichen var afskærmet af væg. Vi må derfor antage var der var tale om en mindre lokal vandpyt inde i selve brusenichen.

På samme måde som anført for nyt forhold 1 er det vores opfattelse, at en mindre lokal vandpyt afgrænset til en bruseniche ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi bemærker, at der er tale om en vådrumskonstruktion, som er ud- og opført med henblik på vandpåvirkning.

Som anført er det vores opfattelse, at sikrede må tåle en mindre vandpyt af denne karakter, og sikrede må tåle at skulle svabe og/eller aftørre gulv med henblik på at hindre kalkaflejringer.

Samlet er der vores vurdering, at hverken nyt forhold 1 eller nyt forhold 2 opfylder ejerskifteforsikrings skadebegreb."

Klageren har i brev af 29/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette høringssvar har til formål at præcisere og korrigere fejlvurderinger i Gjensidiges vurdering af badeværelset, med henvisning til BR18 og gældende byggeskik. Fokus er især på ulovlige VVS installationer, manglende vådrumsmembran, fald på gulvet og fejl ved elinstallationer, som samlet set udgør nærliggende risiko for skader og bør vurderes som dækningsberettigede.

Jeg er generelt meget uforstående overfor den lange behandlingstid såvel som henvisning til 3 nye forhold

Nyt forhold 1: manglende fald på gulvet - dette er allerede omtalt i forbindelse med sagen, se yderligere kommentarer i punkt 'Ad 7 Manglende fald på gulv:'

Nyt forhold 2: Lunger i og uden for brusenichen - dette er allerede omtalt i forbindelse med sagen, se yderligere kommentarer i punkt 'Ad 8 Lunger i gulv:'

Nyt forhold 3: El gulvvarme slår ikke fra – dette er allerede omtalt i forbindelse med sagen, se yderligere kommentarer i punkt 'Ad 5 El gulvvarme slår ikke fra:'

Ovenstående forhold kan derfor ikke anses som nye forhold. Se yderligere præcisering og kommentarer vedr. de forskellige forhold nedenstående.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102935

Ad 1. Besigtigelse og Rapport

Min kommentar vedrører alene den lange behandlingstid uden notater samt den mangelfulde rapport, herunder undladelsen af at inkludere konstaterede fejl og mangler i rapporten, selvom disse blev identificeret ved besigtigelsen.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Konklusion

- Jeg har ikke afslået besøg af [murer- og tømrerfirma], jeg hørte ikke tilbage fra [murer- og tømrerfirma], se venligst beskrevet hændelsesforløb under sektionen Ad 2 – uddybende kommentarer.
- Jeg fastholder kravet om at der bør laves et nyt afløb i brusenichen med separat vandlås.
- Dette forhold er desuden ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor Gjensidige bør dække omkostning til en håndværksmæssig korrekt udbedring herunder udskiftning til nyt afløb med vandlås. Gjensidige må herefter køre regres mod ansvarlige for tilstandsrapporten eller tidligere ejere.

Uddybende kommentarer

Jeg har ikke på noget tidspunkt afvist et nyt besøg fra [murer- og tømrerfirma] eller udbedring af vandlås i hovedafløbet.

Efter indsendelse af høringsvar den 14.04.2025 blev undertegnede kontaktet af [murer- og tømrerfirma] med henblik på TV-inspektion uden forudgående information om, at jeg ville blive kontaktet af en tredjepart. Jeg undrede mig derfor over kontakten, men aftalte en tid til besigtigelse den 20. maj 2025.

Under besøget konstaterede [murer- og tømrerfirma] manglende vandlås i afløbet fra brusenichen og forsøgte at udbedre dette ved indsættelse af en ny indstiksvandlås i hovedafløbet. Dog havde teknikeren ikke en passende indstiksvandlås med, hvorfor han måtte vende tilbage. Tekniker fra [murer- og tømrerfirma] ringede senere samme dag for at arrangere endnu et besøg til dagen efter for at udskifte vandlåsen til en, der går længere ned og dækker brusenichens afløb.

Da min forståelse var, at der kun skulle udføres en besigtigelse og derefter en rapport, hvor det konstateres, om der er en vandlås eller ej, spurgte jeg, hvem der var ordregiver. Teknikeren kunne ikke svare på dette og skulle vende tilbage senere. [Murer- og tømrerfirma] kontaktede mig igen samme dag og oplyste, at Gjensidige var ordregiver og havde bedt om [murer- og tømrerfirma] om udbedring af vandlåsen.

Jeg informerede [murer- og tømrerfirma] om, at jeg ønskede skriftlig tilbagemelding med en beskrivelse af det arbejde der skulle udføres samt bekræftelse på, at løsningen er håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med god byggeskik. Vi aftalte, at [murer- og tømrerfirma] derefter ville vende tilbage.

Jeg har ikke hørt yderligere fra [murer- og tømrerfirma] og undrer mig derfor over, at i nu meddeler, at jeg har afvist besøg og udbedring, hvilket bestemt ikke er korrekt.

Derudover drøftede jeg løsningen med [murer- og tømrerfirma], hvor jeg nævnte, at udskiftning med en ny indstiksvandlås, der går længere ned for at fange brusenichens afløb, også vil påvirke afløbet under håndvasken, da der allerede sidder en vandlås her, og afløbet fra håndvasken går til hovedafløbet i samme højde som brusenichen. Dette betyder, at der vil være to vandlåse efter hinanden, hvilket jeg forstår ikke er en håndværksmæssig korrekt løsning ifølge [murer- og tømrerfirma] samt 3. parts VVS.

Jeg noterer mig yderligere at Gjensidiges byggesagkyndige, skriver i korrespondancen mellem Gjensidige og byggesagkyndig i Gjensidiges vedlagte bilag, '*Bilag 1, ingeniørrådgivers bemærkninger 6. Juni 2025.pdf*'. At løsningen ved udskiftning til en dybere indstiksvandlås ikke er en gængs løsning, og derved ikke er en almindelig eller en standard løsning i branchen.

Ad. 4. Manglende forhøjer ringe i afløb

Konklusion:

- Baseret på udtalelser fra Bolius samt udtalelser fra diverse håndværkere, anses emaljeret af alle afløb ikke som en permanent løsning, hvorfor det anbefales at benyttes forhøjerringe/forhøjerrammer.
- Dette forhold er desuden ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor Gjensidige bør dække omkostning til en håndværksmæssig korrekt udbedring herunder udskiftning til nyt afløb, eller tilføjelse af forhøjerringe. Gjensidige må herefter køre regres mod ansvarlige for tilstandsrapporten eller tidligere ejere.

Uddybende kommentarer

Jeg gør igen opmærksom på at de manglende forhøjerringe i afløbet udgør en risiko for utætheder, fugtophobninger eller følgeskader som råd og svamp i tilstødende konstruktioner, derfor må dette punkt anses som nærliggende risiko for skade, og bør derfor være fuld dækningsberettiget.

Her henvises til artikel fra Bolius, som blandt andet skriver følgende vedr. Emaljeret eller lignede løsninger:

'Den mest korrekte og bedste måde at udbedre problemer med beton i gulvafløb på er at udskifte det gamle gulvafløb med et nyt afløb. Afløbet udføres i rette højde og konstruktion, så det passer til de forhold, hvor det skal fungere.

Der findes produkter til overfladebehandling af betonkanten mellem afløbsskål og afløbsrist.

Denne løsning er dog kun en midlertidig foranstaltning, da der ikke findes produkter, som er tætte over en længere årrække.'

Kilde: [Betonkant i gulvafløb | Sådan gør du, hvis der er beton i gulvafløbet](#)

Her gøres det tydeligt at der ikke findes løsning som f.eks. emaljeret som er tætte over en længere årrække, derfor er anbefalingen klart udskiftning af afløbet. Såfremt i fortsat holder fast i denne konklusion bedes i dokumentere at dette er en håndværksmæssig korrekt løsning samt efter god byggeskik.

Ad 5 El gulvvarme slår ikke fra:

Konklusion

- Dette forhold kan ikke anses som et nyt forhold, da det allerede er meldt til forsikringen via Gjensidiges skadesportal inden indmelding til ankenævnet.
- Gjensidige har tilbudt at dække fjernelse af flise(r) og installation af ny termostat til en fast pris, men detaljerer ikke yderligere. De bør også informere om, at de dækker ekstra omkostninger, hvis føleren ikke kan udskiftes som planlagt, uden ekstra selvrisiko.
- Gjensidige bør dække flytning af termostat og føler i samme ombæring under samme selvrisiko da Gjensidige allerede har vurderet at placeringen var ulovlig i forbindelse med anden aktiv sag vedr. Ulovlig el Generelt.

Uddybende kommentarer

Jeg er meget uforstående over at i angiver dette som et nyt forhold, da netop dette er angivet på den oprindelig anmeldte sag til Gjensidige. Jeg skriver til skadesbehandler hos Gjensidige pr den 11.01.25 følgende:

'Jeg gør yderligere opmærksom på at jeg har en anden aktiv sag vedr. El hvor der indgår en el gulv varme termostat, denne gulv varme termostat har vist sig at være defekt, føleren slår ikke termostaten fra. desværre har elektriker oplyst at termostaten/føleren sidder under badeværelsesgulvet, hvorfor det vil kræve at gulvet fjernes for at kunne udbedre dette., herudover ligger gulvvarme for tæt på afløb hvilket resultere i at afløb tørre ud ved tændt gulvvarme, hvorfor der opstår en kloak lugt på badeværelse hver gang gulvvarme har været tændt i et stykke tid. det må anses som en skade i samme ombæring.'

Dette forhold er derved anmeldt på denne sag for at holde elementer der vedr. Badeværelset på samme sag.

Dette forhold kan derfor ikke anses som et 'nyt forhold'.

Jeg gør herudover opmærksom på at min anden aktive sag hos Gjensidige med sagsnummer: ... vedr. ulovlige El i husstanden, har godkendt dækning på flytningen af El varme termostaten, da den sidder ulovligt placeret i forhold afstanden fra blandingsbatteri eller bruserhoved. Det er konstateret af Gjensidiges egen rekvirerede elektriker (...), jeg gør selvfølgelig yderligere opmærksom på at jeg også her har nævnt for elektriker at der oprindeligt havde siddet bruse låger, men at de ikke gik fra gulv til loft, men kun op til 2 meters højde (rummets højde 232 cm), hvorfor placeringen derfor fortsat blev anset som ulovlig.

Flytning af gulv varme termostat er endnu ikke udbedret grundet afventning af dette forhold på denne sag.

'Bilag':

Bilag 16- EL-Rapport - ...

Bilag 17 - Sagskommunikation – ... 2.pdf

'Udbedring'

Gjensidige har tilbudt dækning for udskiftning af termostat. Dog er der ikke nævnt noget om, hvorvidt reparationen og omkostningerne dækkes, hvis sensoren er placeret under det oprindelige gulv, og denne ikke blot kan udskiftes som tiltænkt, samt hvis flisen knækker i forbindelse med opvarmning og genmontering. Gjensidige bør derfor specificere, at de dækker uforudsete forhold uden yderligere selvrisiko, såfremt dette opstår, da der er en potentiel risiko for, at omkostningen bliver højere end først antaget.

Ad 6 Vådrumsmembran

Konklusion

- Renoveringen af badeværelset i 2019 falder under BR18, ikke BR1966 • BR18 § 339 kræver vandtæt opbygning af alle flise-lag i vådzone
- Lægning af nye fliser oven på gamle uden vådrumsmembran opfylder ikke tæthedskravet. der skal etableres godkendt membran mellem gamle og nye fliser – både på gulv og væg
- Forsikringen bør anerkende manglende overholdelse af BR18 og dække nødvendige udbedringer.

Uddybende kommentarer:

Jeg bemærker, at byggesagkyndige henviser til BR 1966 ved vurderingen af den manglende vådrumsmembran og konkluderer, at dette ikke var et krav dengang. Tidligere ejere har imidlertid renoveret badeværelset på 1. sal i 2019, hvilket klart falder ind under Bygningsreglement BR 18.

BR 18's funktionskrav (§ 339) fastslår, at gulv- og vægflader i vådrum skal være fuldstændig vandtætte og modstå normal fugtpåvirkning. Når nye fliser lægges oven på eksisterende – også uden at de gamle fjernes – betragtes det som en omfattende belægningsændring, som skal underbygges af en godkendt vådrumsmembran mellem alle fliselag og mod underliggende konstruktion.

På den baggrund anmoder jeg om, at forsikringen anerkender, at den nuværende løsning ikke lever op til BR 18, og at udgifter til etablering af korrekt vådrumsmembran – både mellem nye og gamle fliser samt mod væg – dækkes i sin helhed

'Bilag':

Bilag 18 - Bilag C Notat fra Ekstern Rådgiver.pdf

Ad 7 Manglende fald på gulv:**Konklusion**

forholdet omkring utilstrækkeligt fald på gulvet og deraf følgende vandpytter bør ikke anses som et nyt forhold, men derimod som et allerede anmeldt og dokumenteret problem i den eksisterende sag. Det er gentagne gange både mundtligt og skriftligt gjort gældende over for skadesbehandlere, og sagsbehandler har tidligere kommenteret på forholdet i sin respons.

De gældende regler og anvisninger, herunder fra BR18, bygningsreglementet og SBI 252, angiver tydeligt, at gulve i vådrum skal udføres med tilstrækkeligt fald (typisk 1-2% mod afløb) for at sikre, at vandet effektivt ledes til gulvafløbet og dermed minimere risikoen for vandskader. Video- og billedokumentation viser, at disse krav ikke er overholdt, idet der fortsat dannes vandpytter både i og uden for brusenichen, selv ved brug af midlertidige afskærmninger. På den baggrund må kravet fastholdes.

Gjensidige bør dække udgifterne til udbedring af manglende fald i gulvet grundet nærliggende risiko for skade samt værdi-/brugs forringelse.

Uddybende kommentarer**'ikke nyt forhold'**

Jeg er meget uforstående over at Gjensidige vælger at notere dette som et nyt forhold, da det allerede tidligere er anmeldt på sagen.

Jeg gør opmærksom på at dette blandt andet er nævnt per telefon ved opkald fra skadesbehandler, skadebehandler kommentere også på dette forhold i et svar retur, som angivet nedenstående.

Besked fra sagsbehandler har inkluderet følgende i svar til undertegnet pr den 04.12.24 på sagen: 'Der er derfor ikke en forsikringssag om fliser er lagt korrekt, oven på eksisterende fliser, eller om der er udført en vådrumsmembran i forbindelse med renovering. Vi har ikke nogen erfaring med hvilke regler man skal følge ved den meldte renovering, da det ikke er forhold vi dækker i sig selv.'

Herudover har jeg også per den 28.12.24 angivet følgende i svar retur til skadesbehandler hos Gjensidige, hvor jeg blandt andet anfører anvisninger omkring fald mod afløb:

'3. Krav til materialer og overflader

a. Gulve

Hele gulvet i vådrum skal være vandtæt, og der skal etableres korrekt fald mod gulvafløb.

Faldet skal normalt være 1-2 % mod afløb.

Gulvafløbet skal være korrekt tilsluttet og udført med tætsluttende membran.'

'Manglende fald mod afløb'

Ifølge BR18's funktionskrav og den medfølgende vejledning fra bygningsreglementet.dk anvises følgende:

'I den vandbelastede del af rummet, hvor der kan forventes vand på gulvet fra for eksempel badekar og brusenicher, skal der være tilstrækkeligt fald på gulvet til at sikre, at vandet afledes til gulvafløb.

Som udgangspunkt skal gulve udføres med fald mod gulvafløb for at minimere risikoen for vand-skader. Det er dog ikke nødvendigt at have fald på gulvet i hele vådrummet i alle tilfælde.'

Det angives her at der skal være tilstrækkeligt fald (effektiv afledning) af vand på gulvet mod afløb således at vandet afledes hertil, sammenholdt med vejledning SBI 252 som bygningsreglementet.dk henviser til anviser at faldet bør være mellem 1-2% pr meter. Som dokumenteret ved video og billeder må det konstateres at vandet ikke afledes til gulvafløb både i og uden for bruseniche.

Jeg gør yderligere opmærksom på at vi har opsat midlertidig bruseniche med opkant (10 cm) og badeforhæng, men der opstår fortsat vandpytter i og uden for brusenichen. Som dokumenteret i tidligere hørings svar kunne der ses store vandpytter blandt andet omkring hovedafløb uden for bruseniche. Denne midlertidige opkant er af samme princip som tidligere bruselåger, med gummikant mod gulv, vi må derfor antage at tidligere ejere også havde netop denne problematik.

Gjensidige påpeger at vi selv må tørre op efter bad, hvilket vi gør hver gang, men på trods af det, grundet vandpytternes størrelse og dybde (mere end 2 mm) samt lunger i gulvet kan end en gulvsvaber ikke opsamle alt vandet til afløb, hvorfor det skader fliser og fuger over tid. Jeg vil også understrege at det ikke er rimeligt at et badeværelse der er renoveret i 2019 bør indeholde denne form for byggesjusk. Herudover kan der henvises til en værdiforringelse/brug da husets værdi/komfort er lavere end hvis gulvet var udført korrekt, og fordi at næste køber vil se det som et problem at skulle lave det om eller leve med det.

Herudover henleder jeg opmærksomheden på at hver gang vand står, er der en risiko for at det trækker ned et sted. Over fx 10 år øges sandsynligheden for, at et lille hul i membran eller fuger kan give en større skade. Forsikringen bør ikke vente på at skaden sker, når man allerede nu kan konstatere at forudsætningerne for en skade er til stede (forkert udførelse)

Kildehenvisning:

<https://www.bygningsreglementet.dk/tekniske-bestemmelser/14/vejledninger/version-2-fugt-og-vaadrums/>

Ad 8 Lunger i gulv

Konklusion

- Jeg forventer at **Gjensidige anerkender dette forhold som dækningsberettiget** under ejers kifteforsikringen og bekoster udbedringen af lunger i gulvet. Dette vil være i tråd med for-

sikringens formål om at dække skjulte fejl og mangler, som køber ikke kunne opdage ved overtagelsen

Jeg henviser Huseftersyns-Guide 34 (udarbejdet af Sikkerhedsstyrelsen) hvori, de vurderer at **lunker i vådrumsgulve betragtes som en skade**. Guiden præciserer, at i vandbelastede områder **skal** gulvet have fald mod afløb, og selv gulvarealer uden direkte vandpåvirkning må ikke have bagfald eller lunger. På første sal eller etageadskillelser kræves der endda fald i hele vådzone for at beskytte underliggende konstruktioner. Disse anvisninger gør det svært at acceptere Gjensidiges holdning om, at jeg 'må tåle' at svabe gulvet efter bad. Det strider imod faglig praksis og dokumenterede standarder for vådrum.

Jeg noterer også at der på sikkerhedsstyrelsens side står anført følgende vedr. vådrum og skader: 'I de vandbelastede områder skal gulvet have fald til gulvafløb. Gulve uden direkte vandbelastning må være vandrette, dog ikke med bagfald eller lunger. For vådrum i etageboliger og på første sal i enfamiliehuse, udført på etagedæk, krybekælder-dæk eller kælder-dæk, hvor der kan ske skade på underliggende konstruktioner, skal der være fald på hele gulvet i vådzone.'

Her anses lunger i fliser som en skade, hvorfor jeg er meget uforstående overfor jeres kommentar om hvorvidt at vi må tåle at svabe gulvet set i forhold til dokumentation af vandpytter i flertal med reference til Video og billedokumentation fremsendt tidligere.

Kilde henvisning [Huseftersyn guide 34 - vådrum II - gulve og vægge](#)

Jeg gør ydermere opmærksom på at der midlertidigt er opsat afskærmning ved gulv samt bade-forhæng for at holde vand inde i selve brusenichen, der benyttes her samme princip som i de tidligere bruse låger, ved gummi kant forneden, vandet kommer dog alligevel uden for brusenichen og danner her vandpytter som ikke løber mod afløb. Jeg henleder her opmærksomheden på følgende billede taget direkte fra salgsopstilling hvor der kan også her kan bemærkes kalkaftegninger udenfor brusenichens låger. Som ovenikøbet er foldedøre, hvorfor de ikke var fastgjorte og derved ikke fuldt vandtætte.

...

'Bilag':

Bilag 19 Salgsopstilling.pdf

Ad 3. Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

Konklusion:

- Der bør være vådrumsmembran og samt fliser til loft, at der malet med vådrumsmaling kan ikke stå alene som konklusion af hvorvidt væggen i brusenichen er vandtæt. Derfor bør der være vådrumsmembran og fliser til loft (2.30 m) inden for brusenichen. Såfremt der er udført arbejde.

Uddybende forklaring

Gjensidige noterer at badeværelset er malet med vådrumsmaling. Der slås tvivl ved denne konklusion, da der ikke foreligger nogen test af det.

Jeg gør dog opmærksom på at vi efter overtagelsen af huset har fået maler til at male badeværelse med vådrumsmaling grundet mistanke om manglende vådrumsmaling. Dog anses vådrumsmaling ikke alene for tæt, hvilket er den underliggende membran. Samtidigt gør jeg opmærksom på at der i BR18 samt SBI anvisning 252 fastslås at vægge i brusenichen skal være vandtætte helt til

loft, (typisk minimum 2.3 meter). Da der ikke foreligger dokumentation for vådrums godkendt membran i forhold til væggen indenfor brusenichen, må det antages at der ikke forefindes en vådrumsgodkendt løsning bag malingen, hvorfor denne løsning må anses som værende ulovlig ifølge BR18. Anvisninger og anbefalingen er fliser til loft, med opsat vådrumsmembran underliggende inden for vådzone.

Selskabet har i brev af 18/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til klagers i høringssvar 2 af 29. maj 2025, som har været forlagt sagens rådgivere.

Ad 1. Besigtigelse og Rapporter

Vi skal blot bemærke, at nye forhold eller bemærkninger til skadesager, som alene er anmeldt og behandles af skadeafdelingen og som ikke er en del af den verserende ankenævns sag, ikke kan forventes at være kendt af en ekstern ingeniørrådgiver.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Vi beklager klagers oplevelse af ikke at være tilstrækkeligt informeret om besigtigelse og vurdering ved autoriseret VVS-reparatør, herunder vores forståelse af at klager ikke ønskede besøg.

Vi er umiddelbart uforstående overfor klagers oplevelse omkring den forslået løsning, som er en fuldt lovlig og gængs, henset til den faktiske udførelse af gulvafløbet. Det er gulvafløbet, som er udført lidt særegent, men fuldt lovligt. Det er af den grund, at en løsning med indstiksvandlås er den rette reparation – og i øvrig forslået og anvist afvist af VVS-reparatøren og ingeniørrådgiver, som en lovlig og håndværksmæssig korrekt løsning under de givne forhold.

Det præciseres, at det forhold, at ingeniørrådgiver i intern korrespondance, svarer 'Gulvafløb: Nej løsningen med indstiks vandlås er ikke gængs, men der er god sandsynlighed for den virker.'

Der er tale om intern korrespondance, hvorfor udgangspunktet og grundlaget for dialogen, netop tager afsæt i at konstruktionen i sig selv ikke er gængs, men lovlig (bilag I pr. 6/6 2025).

Da løsningen er lovlig, og forventes at være virksom fastholder vi den tilbudt løsning er en korrekt og tilstrækkelig udbedring. Skulle det mod forventning vise sig ikke at være tilfældet, er klager velkommen tilbage, hvorefter vi vil genoptage realitetsbehandlingen af forholdet.

Ad 4. Manglende forhøjer ringe i afløb

Vi henviser til tidligere høringssvar samt AK 98473 (bilag I), som nærmere præciserer at løsningen er lovlig og anerkendt som udbedring, forudsat løsningen er tæt.

Skulle løsningen mod forventning ikke være tæt, vil vi genoptage realitetsbehandlingen.

Ad 5 El gulvvarme slår ikke fra

Forholdet er nyt i relation til ankenævns sagen, og dermed ikke en del af vores opdrag til den ekstern ingeniørrådgiver. Ekstern ingeniørrådgiver er alene informeret om de forhold, som er indbragt for ankenævnet.

Vi forstår, at skadeafdelingen har anerkendt dækning, og klager ønsker, at udbedring afventer nærværende sag. Vi foretaget os derfor ikke yderligere medmindre vi modtager nærmere fra klager.

Ejerskifteforsikringen dækker en udbedring af det anmeldt samt evt. følgeskader, som kan henføres til dækningsberettigende forhold. Ønsker klager en nærmere uddybning af det konkrete skade forhold, skal vi opfordre klager til at rette henvendelse til skadeafdelingen.

Ad 6 Vårrumsmembran

Ulovlighedsdækningen i forsikringsbetingelsernes afsnit 'Hvad dækker forsikringen' punkt b (bilag B, side 2), hvor det fremgår, at det alene er VVS installationer, som er omfattet af dækningen og ikke bygningens indretning, herunder etablering af vådrumsmembran.

Da forholdet heller ikke har manifester sig i skade jf. samme afsnit, dog punkt c i forsikringsbetingelserne, kan vi ikke tilbyde dækning for dette forhold.

Vi fastholder i det hele det tidligere anførte.

Ad 7 Manglende fald på gulv

Vi beklager, forholdet er retteligt nyt i forhold til ankenævns sagen.

Vi henviser i det hele til høringssvar 1 '*Nyt forhold 1. Manglende fald på gulvet*', idet vi bemærker, at ved ingeniørrådgivers udmåling ikke er konstaterede at klinker/fliser tander, som beskrevet af klager eller på en måde som opfylder det traditionelle skadebegreb.

Som anført tidligere har klager ændret på konstruktion ved overtagelsen, uanset dette er det ikke usædvanligt at der forekommer vandstænk mm på gulvet udenfor bruseniche, som kan svabes eller tørres op. Forholdet er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende forhold, jf. også ankenævnets gældende praksis.

For så vist angår tæthed ved fuger mm, skal disse eftergås og evt. udbedres som led i den almindelige vedligeholdelse af bygningen.

Ad 8 Lunker i gulv

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes nærmere.

Der er ikke påvist lunker eller følger efter vandstænk/vandpåvirkning, som opfylder skadebegrebet. Det anmeldte forhold er ikke udtryk for et dækningsberettigende forhold, jf. gældende praksis.

Vi bemærker, at Huseftersynsguide 34 ikke giver grundlag eller andet belæg for klagers synspunkt (bilag J).

Vi fastholder i det hele vores betragtninger i høringssvar 3. Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Klageren har i brev af 9/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder mine krav og bemærkninger som fremsat i mit **høringssvar 2 af den 29.06.25**.

Jeg har ingen yderligere kommentarer udover nedenstående fastholdelser og præciseringer til Gjensidiges høringssvar af 18. september 2025.

Ad 1. Besigtigelse og rapporter

Gjensidiges påstand om, at eksterne rådgivere kun kan forholde sig til det, der er forelagt dem, fritager ikke selskabet for ansvar for en utilstrækkelig rapportering og manglende notater ved besigtigelsen. Manglende indarbejdelse af konstaterede forhold i rapporten udgør en fejl i sagsbehandlingen, som underminerer tilliden til rådgiverens konklusioner og må tillægges vægt ved vurderingen af realiteten i mine krav

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Gjensidiges påstand om, at indstiksvandlås er en 'lovlig og gængs' løsning, ændrer ikke ved, at forslået løsning efter [murer- og tømrerfirmas] egen korrespondance ikke anses som gængs og er betinget af at den faktisk er tæt og håndværksmæssigt korrekt. Som oplyst sidder der også vandlås på håndvasken, hvilket ikke gør dette til en holdbar løsning blot at sætte en indstiksvandlås i hovedafløb da du så har vandlås ovenpå vandlås fra håndvask, dette er ikke god byggeskik da det vil resultere i ringere vand gennemstrømning. I så fald vil det også kræve ændring af håndvask installationen.

Jeg fastholder kravet om etablering af et nyt afløb i brusenichen med separat vandlås som fagligt forsvarlig og nødvendig udbedring, og anmoder om dokumentation for, at den tilbudte løsning både er tæt og i overensstemmelse med god byggeskik før accept.

Ad 4. Manglende forhøjer ringe i afløb

Emaljering eller lignende overfladebehandling er ikke en anerkendt permanent udbedring. Bygningsfaglig praksis og fagekspertudtalelser peger på, at korrekt udbedring typisk består i udskiftning eller etablering af forhøjerringe/rammer, idet midlertidige overfladebehandlinger ikke sikrer langtids tæthed. Jeg fastholder krav om håndværksmæssig korrekt udbedring eller udskiftning jvf. tidligere høringssvar 2 af den 29.06.25, og at Gjensidige herefter kan søge regres mod ansvarlige

Ad 5. El gulvvarme slår ikke fra

Forholdet er tidligere anmeldt til skadeafdelingen og indgår allerede i den samlede sagsbehandling; det kan ikke forholdes som et nyt forhold alene af hensyn til forvaltningsprocedurer. Jeg gør ydermere opmærksom på at skadesafdeling udelukkende har godkendt dækning til flytning af gulv varme termostat grundet ulovlig placering og ikke udbedring af funktionaliteten af termostaten.

Jeg fastholder derfor krav om fuld dækning af nødvendig fjernelse af fliser, flytning eller udskiftning af termostat/føler samt dækning af uforudsete meromkostninger i forbindelse med indgreb, idet placering under gulv og tæt på afløb dokumenteret medfører risiko for ekstraarbejde og skader, som forsikringen må dække i forbindelse med den anmeldte skade

Ad 6. Vådrumsmembran

Renoveringen i 2019 må bedømmes efter Bygningsreglement BR18s funktionskrav for vådrum og tilhørende vejledninger. BR18 kræver tæthedsopbygning i vådzone og angiver, at ved væsentlig ændring eller belægningsudskiftning skal der etableres en godkendt vådrumsmembran mellem belægningslag og mod underlag; lægning af nye fliser direkte ovenpå eksisterende fliser uden godkendt membran opfylder ikke disse krav. Jeg fastholder, at forsikringen skal anerkende manglende overholdelse af BR18 og dække nødvendige udbedringer for at bringe konstruktionen i overensstemmelse med gældende byggeregler

Ad 7. Manglende fald op gulv

SBI 252 og vejledninger til BR18 fastsætter almindelig praksis om fald mod gulvafløb (typisk 1–2 %) for at sikre effektiv afledning og forebygge opstuvning og de følgeskader, der følger heraf.

Video- og billedokumentation viser gentagne vandpytter i og uden for brusenichen og dokumenterer utilstrækkeligt fald. Jeg fastholder, fuldt ud mit krav som angivet i Høringssvar 2 af den 29.06.25 og at udbedring er nødvendig og dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen

Ad 8. lunger i gulv

Huseftersynsguide 34 og relevant faglig praksis anser lunger i vådrumsgulve som en skade, når de bevirker bagfald eller forhindrer effektiv afledning mod afløb. Den dokumenterede forekomst af lunger og vandpytter udgør en skjult fejl og en nærliggende risiko for følgeskade. Jeg fastholder krav som angivet i Høringssvar 2 af den 29.06.25 om udbedring dækket af ejerskifteforsikringen og afviser Gjensidiges afvisning hvorpå der ikke skulle foreligge skadebegreb

Jeg fastholder mine tidligere anførsler i 'Høringssvar 2' af den 29.06.25 uden yderligere bemærkninger"

Selskabet har i brev af 7/11 2025 til nævnet bl.a. anført: Vi har modtaget klager opsummering i høringssvar 3 af 9. oktober 2025.

Ad 1. Besigtigelse og Rapporter

Vi deler ikke klagers opfattelse og skal gentage, at der er tale om en ekstern ingeniørrådgiver, som er rekvireret til besigtigelse på baggrund af et opdrag.

Derudover skal vi blot bemærke, at nye forhold eller bemærkninger til skadesager, som alene er anmeldt og behandlet af skadeafdelingen og som ikke er en del af den verserende ankenævns sag, ikke kan forventes at være kendt af en ekstern ingeniørrådgiver.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Vi bemærker, at kommentaren ikke er udtalt af den autoriserede installatør, men derimod ingeniørrådgiver.

Ingeniørrådgiver kan ikke forventes at have en detailindblik i enhver form for afløbsordninger. Da den grund behandles sagen også af både ingeniørrådgiveren og autoriserede installatører.

Vi vedlægger udtalelse fra den autoriserede installatør, som bekræfter, at hvis løsningen faktisk monteres i konstruktionen (rør passer sammen, og vil være tætte) er løsningen lovlig. Tilpasningen er ikke eftergået, da klager har afvist besigtigelse. Vi fastholder, at denne løsning er den løsnings, som ejerskifteforsikringen er forpligtiget til at dække.

Skulle det vises sig, at løsningen ikke er gangbar i den nuværende konstruktion, vil vi naturligvis genoptage realitetsbehandlingen af forholdet.

Ad 4. Manglende forhøjer ringe i afløb

Vi henviser i det hele til det tidligere anført, herunder at der er tale om en håndværksmæssig korrekt og godkendt løsning.

Ad 5. El gulvvarme slår ikke fra

Skadeafdelingen har meddelt dækning til udbedring af defekt føler, jf. høringssvar 2. Følgeomkostninger, som relaterer sig direkte til udbedring af det anerkendt forhold, vil også være omfattet af udbedringen.

Derimod forstår vi, at føler/termostat skal flyttes, da klager har ændret indretning af badeværelset, jf. tidligere høringssvar. Da forholdet er begrundet i klagers ændring, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. også bilag F.

Dækker forholdet over andet end allerede anført beder vi klager oplyse dette.

Ad 6. Vådrumsmembran

Det anførte er gentagelse af det allerede anførte, hvorfor vi blot henviser til vores tidligere høringssvar.

Ad 7. Manglende fald op gulv, svarer til vores 'Nyt forhold 1, manglede falde'

Vi henviser til det allerede anførte.

Ad 8. lunker i gulv, svarende til vores 'Nyt forhold 2 Lunke i og udenfor bruseniche'

Vi henviser til det allerede anførte"

Klageren har i brev modtaget af nævnet 20/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder mine krav og bemærkninger som fremsat i mit høringssvar 2 og 3 af 29.06.2025 og 09.10.2025, som fortsat fastholdes i deres fulde omfang.

Nedenfor kommenterer jeg det seneste høringssvar fra Gjensidige af 7. november 2025, særligt Ad 2, hvor der er behov for væsentlige præciseringer.

Ad 1 – Besigtigelse og rapporter

Jeg henviser til mine tidligere høringssvar.

Ad 2 – Gulv afløb har ikke vandlås (vigtigste opdatering)

Jeg må endnu engang korrigere Gjensidiges fremstilling:

1. Jeg har på intet tidspunkt afvist besøg eller udbedring

Det er direkte forkert, at jeg skulle have afvist besigtigelse eller udbedring fra [murer- og tømrerfirma].

I mit tidligere høringssvar har jeg detaljeret gennemgået forløbet, hvor:

- Jeg aftalte tid for besøg og [murer- og tømrerfirma] besigtigede forholdet
- Teknikeren måtte vende tilbage, da han ikke havde korrekt vandlås med
- Jeg bad alene om skriftlig beskrivelse af arbejdet, før der blev udført indgreb i min bolig — hvilket er helt rimeligt
- Jeg hørte aldrig tilbage, og udbedringen blev aldrig forsøgt planlagt af [murer- og tømrerfirma] efterfølgende

Det er således faktisk forkert at anføre, at jeg har afvist adgang eller udbedring.

2. Den foreslåede løsning er hverken dokumenteret, almindelig eller entydigt lovlig. Gjensidige henviser nu til udtalelse fra en autoriseret installatør om, at løsningen 'kan være lovlig, hvis den passer i konstruktionen'.

Det ændrer ikke på følgende forhold, som fortsat står uden svar:

- Ingen har undersøgt, om den foreslåede løsning overhovedet passer i konstruktionen, da [murer- og tømrerfirma] ikke har fuldført deres arbejde.
- Løsningen indebærer reelt vandlås oven på vandlås (håndvaskens afløb), hvilket både [murer- og tømrerfirma] og 3. part VVS har bekræftet ikke er god byggeskik, da det giver ringere gennemstrømning.
- Ingen af Gjensidiges rådgivere har dokumenteret, at løsningen er:

o tæt,

o holdbar,

o i overensstemmelse med BR18,

o eller i overensstemmelse med gængs praksis i branchen.

Gjensidiges egen ingeniørrådgiver har i korrespondance (Bilag I) endda udtalt, at løsningen ikke er en gængs løsning.

3. Ejerskifteforsikringen bør dække etablering af et korrekt afløb med separat vandlås

Jeg fastholder derfor kravet om etablering af et korrekt gulvafløb i brusenichen med separat vandlås, som:

- opfylder god byggeskik,
- opfylder og er i overensstemmelse med BR18,
- og som er en permanent og fagligt korrekt løsning.

Da dette forhold samtidig ikke fremgår af tilstandsrapporten, er der tale om en skjult fejl, som forsikringen bør dække fuldt ud.

Ad 4 – Manglende forhøjering i afløb

Jeg henviser til tidligere høringssvar. Jeg fastholder, at de foreslåede overfladebehandlinger ikke er permanente og ikke opfylder god byggeskik. Et korrekt afløb eller forhøjering bør etableres, jf. faglige kilder.

Ad 5 – El gulvvarme slår ikke fra

Jeg henviser til tidligere høringssvar og fastholder mine tidligere bemærkninger

Ad 6 – Vådrumsmembran

Jeg fastholder, at renoveringen fra 2019 skal bedømmes efter BR18, og at manglende korrekt membran udgør både en byggesagkyndig fejl og en nærliggende risiko for skade.

Ad 7 – Manglende fald på gulv

Jeg fastholder mine tidligere bemærkninger. BR18, SBI og dokumentationen viser utilstrækkeligt fald og stående vand inde og uden for brusenichen.

Ad 8 – Lunker i gulv

Jeg fastholder, at lunke i vådrumsgulve anses som en skade jf. bl.a. Huseftersyns-Guide 34. Forholdet er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 15/12 2025 til nævnet bl.a. anført: Vi har modtaget klager opsummering i høringssvar 4 af 22. november 2025 (dateret 9. oktober 2025).

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

102935

Ad 1. Besigtigelse og rapporter

Vi har ikke yderligere end allerede anført.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Punkt 1: Vi må blot konstatere, at klager og vi ikke har samme oplevelse af forløbet.

Vi kan ikke se, at klager har anmodet om skriftlig beskrivelse af arbejdet tidligere. Vi kan oplyse, og som det fremgår af vores tidligere høringssvar 4 punkt ad 2, at det er nødvendigt at bryde selve afløbet op med henblik på at montere indstiks afløb.

Opfylder indstiks afløbet bygningsregulativets krav om tæthed, er løsningen lovlig. Kravet om tæthed er ikke særegent for det aktuelle afløb, men et generelt krav.

Anvendelsen af indstiks afløb skyldes afløbets faktiske udførelse, som er særegent, men dog fuldt lovligt.

Hvis bygningsregulativets krav om tæthed ikke opfyldes, vil vi tilbyde anden lovlig løsning.

Punkt 2: Vi skal gentage, at bygningsregulativets krav om tæthed er ikke særegent for klagers afløb eller for den tilbudte løsning, men et generelt krav.

Det er korrekt, at vi først kan konstatere om tæthedskravet er opfyldt efter montering, hvilket heller ikke er særegent for klagers badeværelse.

Den eneste hindring er, at klager ikke har tilladt udførelsen, dette uanset at vi allerede i høringssvar 4 og 5 skriftligt har bekræftet, at sagen vil blive realitetsbehandlet på ny med henblik på anden løsning, hvis tæthedskravet ikke opfyldes.

Vi må igen fastholde, at det er klagers egen udokumenterede påstand, at løsningen ikke skulle være i overensstemmelse med god byggeskik og for den sags skyld skulle medføre en ringe gennemstrømning.

Når vi ved autoriseret installatør, ingeniør og taksator tilbyder en løsning, ligger det eksplicit i tilbuddet, at vi mener og har tillid til at det er rette, korrekte og lovlige løsning, som er anerkendt i branchen.

Vi kan ikke tilbyde klager en anden løsning, som er langt mere omfattende end hvad der er nødvendigt for en korrekt, tilstrækkelig og lovlig udbedring, heller ikke på baggrund af klagers personlige udlægning af ingeniørrådgivers udtalelse.

Punkt 3: Som anført tidligere er klagers afløb udført særegent, men dog fuldt lovligt. Vi kan ikke tilbyde at ændre hele afløbsinstallation, men alene tilbyde dækning af det konkrete skadeforhold med en løsning, som opfylder god byggeskik, er i overensstemmelse med bygningsregulativet samt er en holdbar og gængs løsning henset til afløbets faktiske udførelse."

Klageren har i brev af 4/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Modsvar til Gjensidiges høringssvar 6 af den 15. December 2025

Ad 1. Besigtigelse og rapporter

Jeg har ikke yderligere end allerede anført.

Ad 2 Gulvafløb har ikke vandlås

Jeg er fortsat grundlæggende uenig i Gjensidiges fremstilling og vurdering under Ad 2 og finder anledning til følgende præciseringer og indsigelser.

Punkt 1 Hændelsesforløb og manglende skriftlig garanti

Gjensidige anfører, at jeg ikke tidligere skulle have anmodet om en skriftlig beskrivelse af arbejdet. Dette er faktisk forkert.

Det må endnu engang præciseres, at der ordret og telefonisk blev kommunikeret til den af gjensidiges rekvirerede VVS'er, at vi inden accept af udbedring ønskede en skriftlig beskrivelse af, hvad der konkret skulle udføres, inden der blev foretaget indgreb i min bolig, samt bekræftelse på, at den påtænkte løsning overholder god byggeskik. Dette er en rimelig og sædvanlig forudsætning

Gjensidiges rekvirerede VVS'er oplyste, at han ville tage dette med sit kontor og vende tilbage. Da vi hverken hørte tilbage fra VVS'eren eller den virksomhed, han repræsenterer, må vi lægge til grund, at de ikke har ønsket eller været i stand til at give en sådan skriftlig garanti.

Det er derfor faktisk forkert og misvisende, når Gjensidige anfører, at udførelsen alene er hindret af klager.

Punkt 2 Henvisning til Høringssvar 4 er uden indhold (blind reference)

Gjensidige henviser gentagne gange til, at løsningen skulle være beskrevet i Høringssvar 4 punkt 2.

Denne beskrivelse fremgår imidlertid ikke og vi må konstatere, at der intetsteds fremgår, at: 'det er nødvendigt at bryde selve afløbet op med henblik på at montere indstiks afløb'.

Denne beskrivelse fremkommer først nu i Høringssvar 6 og udgør således en væsentlig ny oplysning, som tidligere aldrig er kommunikeret.

Der foreligger således fortsat ingen konkret teknisk redegørelse for:

- Hvordan indstiksvandlåsen etableres?
- Hvilke indgreb der foretages i konstruktionen?
- Om afløbet skal bankes op (hvilket aldrig tidligere er nævnt)
- Hvilke forudsætninger løsningen baseres på?

Henvisningen til Høringssvar 4 ender dermed blindt og kan ikke tillægges dokumentationsværdi.

Punkt 3 Manglende redegørelse for tæthed – hvordan og hvornår?

Gjensidige anfører gentagne gange, at løsningen er lovlig 'såfremt tæthedskravet er opfyldt', men undlader fortsat at redegøre for:

- Hvordan tæthed konkret skal testes?
- Efter hvilke normer eller metoder?
- Hvornår testen udføres?
- Hvordan resultatet dokumenteres?

At anføre, at tæthed først kan konstateres efter udførelse, uden at beskrive hvordan, er ikke tilstrækkeligt og kan ikke anses som en fagligt betryggende løsning.

Punkt 4 Manglende dokumentation for funktion og gennemstrømning

Der foreligger heller ingen redegørelse for, hvordan Gjensidige vil sikre, at løsningen fungerer korrekt.

Konstruktionen indebærer reelt vandlås oven på eksisterende vandlås, hvilket flere VVSfaglige vurderinger – herunder også udtalelser fra Gjensidiges egen rekvirerede VVS – anfører ikke er god byggeskik, da det kan medføre ringere gennemstrømning og funktionsproblemer. Disse faglige indvendinger er ikke imødegået med teknisk dokumentation.

Punkt 5 Tvivl om uvildighed

Samtlige vurderinger, som Gjensidige lægger til grund, er udarbejdet af egne rekvirerede ingeniører og rådgivere.

Når der samtidig foreligger modstridende faglige vurderinger, herunder at løsningen ikke er gængs, giver dette anledning til berettiget tvivl om, hvorvidt den foreslåede løsning reelt er den fagligt korrekte – eller primært den mindst omkostningstunge.

Samlet vurdering vedrørende Ad 2

Jeg fastholder, at:

- Forløbet er fejlagtigt gengivet
- Der mangler grundlæggende teknisk dokumentation
- Henvisninger til tidligere høringssvar er uden konkret indhold
- Der ikke er redegjort for test af tæthed eller funktion
- Løsningen ikke er dokumenteret som god byggeskik

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at tillægge ovenstående væsentlig betydning ved vurderingen af Ad 2."

Selskabet har i brev af 22/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klager opsummering i høringssvar 5 af 4. januar 2026.

Ad 2. Gulvafløb har ikke vandlås

Vi har forelagt klagers indlæg for den autoriserede netværkshåndværker, som svarer (bilag L):

'Pkt. 2:

Som vi skrev tidligere, er der ikke vandlås på GA på badeværelset.

Som vi også nævnte, ville vi montere en indbygningsvandlås. Det er helt normalt at isætte en indbygningsvandlås. Når den skal monteres, skal vandlåsen på håndvasken fjernes, så der ikke er vandlås på vandlås.

For at være sikre på typen bad vi om lov til at komme igen, men blev afvist.

Der er ikke noget ulovligt ved at eftermontere en indbygningsvandlås. Der er mange typer GA, der har særskilt vandlås, som kan optages og renses.

Pkt. 3:

Hvis vi finder den korrekte vandlås til indbygning der passer til afløb, er det godkendt og tæt og VA godkendt.'

Derudover er undertegnede nødt til at berigtige det tidligere anførte i høringssvar 4 og 6 om opbrydning af gulvafløb. Der vil ikke ske en opbrydning af gulvafløbet, da der alene skal ske montering af en vandlås.

Dette sker ved, at risten over afløbet fjernes, hvorefter vandlåsen monteres og tættes med gumming. Herefter fjernes vandlåsen ved håndvasken ved en tilsvarende simpel proces.

Vi skal præcisere, at tætningen sker med henblik på lugtgener og ikke vand; det er alene en vandlås, som skal monteres, hvilket ikke berører selve gulvafløbet.

Der er flere producenter og vandlåstyper, hvorfor det er nødvendigt at afprøve, så den rette kan monteres. Der anvendes alene VA-godkendte produkter og dermed certificerede vand- og afløbsprodukter.

Certificeringen indebærer, at vandlåsen opfylder fysiske og mekaniske krav i Bygningsreglementet samt lovgivningen i øvrigt.

Vi er som sådan ikke i tvivl om, at der findes en vandlås, som passer og som kan monteres. Vi har ikke erfaring for andet, men fordi netværkshåndværkeren ikke får mulighed for at prøve, kan vi ikke give en garanti.

Undertegnede beklager den forvirring og utryghed, min formulering omkring 'opbrydning' har medført, og skal derfor for god ordens skyld gentage, at der alene er tale om, at afløbsristen fjernes, hvorefter der monteres en vandlås, som passer.

Ligeledes skal det præciseres, at tæthedskrav i relation til en vandlås angår lugtgener og ikke vandtæthed.

Ad 5. Tvivl om uvildighed

Der foreligger ikke modstridende faglige vurderinger.

Vi har gentagne gange anført, at der er tale om en gængs løsning. Det understøttes fuldt ud af, at der alene anvendes en VA-godkendt vandlås.

Det er vores opfattelse, at vi med dette indlæg med bilag L har besvaret klagers bekymring, og at sagen herefter kan forelægges for nævnet."

Klageren har i mail af 10/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg kan oplyse, at jeg ikke har yderligere bemærkninger og ønsker sagen forelagt nævnet på det foreliggende grundlag. Jeg skal dog gøre opmærksom på, at jeg finder det bemærkelsesværdigt, at vi skulle helt hen til høringssvar 7 før der fremkommer egentlige besvarelser på mine oprindelige spørgsmål, samt at Gjensidiges forklaringer har ændret karakter flere gange. Dette ændrer ikke

ved, at jeg ikke har yderligere kommentarer på nuværende tidspunkt og ønsker sagen forelagt nævnet på foreliggende grundlag"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/4 2024, el-rapport af 25/9 2024 fremlagt af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesrapport af 3/11 2024 fra [klagerens byggerådgiver] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tilsyn Vedr. fejl og mangler ved badeværelse på ejendommen på ...

Der er ingen bemærkninger i ejerskifteforsikringen omkring badeværelset.

Ved gennemgangen er der konstateret at der ikke er udført vådrumsmembran.

Der er lagt et nyt lag fliser direkte oven på de gamle fliser.

Afløbene i brusenichen er ikke udført korrekt, der er bare lagt en ny rist oven på eks. fliser. Den eks. vandlås er ikke forhøjet med forhøjerringe, så der kan trænge vand ind mellem fliserne, der er kun lagt en metalramme med en rist i, som er limet direkte oven på den eks. metalramme.

De to gulvafløb som er uden for brusenichen, er lavet på samme vis som ovenstående.

Der er ikke lavet gummifuge omkring gulvristerammen, der er afsluttet med en alm. Flisefuge.

Brusekabinen fliser er ikke ført op i min. 2,3m, de sidder i max 2m højde

Konklusion:

Fliserne skal renses af så badeværelset, så det kommer til at overholde bygningsreglementet, da der er krav om at der laves vådrumsmembran på badeværelser der renoveres på 1. Sal. Der skal laves ny afløb ved bruser da der er lavet et afløb på 10x10cm uden vandlås. De to eks. afløb uden for brusenichen skal laves med godkende forhøjerringe og afsluttes på lovlignvis med vådrumsmembran. Nye fliser på hele badeværelset som afsluttes med opkant og afsluttes med gullifuger ved hjørner, langs gulve og omkring riste.

Skadens omfang anslås til ca. 90.000,- incl. Moms"

Af notat af 14/3 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:"Undertegnede er af Gjensidige forsikring, blevet bedt om at besigtige badeværelse ..., og beskrive om anmeldt forhold i forbindelse med badeværelset 1. sal i forhold til lovlighed m.m.

Besigtigelse:

Ved besigtigelse d. 27.02.2025 noteredes følgende i forhold til opstillede punkter:

Vådrumsmembran:

Der er foretaget visuel gennemgang, så det kunne ikke noteres om der er udført vådrumsmembran. Der er lagt nye fliser på gamle fliser.

Oprindeligt badeværelse skønnes til opførelsen i 1971.

Gulvafløb (3 stk.) er ikke ført til overside fliser:

Gulvafløbene er ikke ført til overside af den nye flise belægning. Årstal kendes ikke.

Gulvafløb i bruseniche har ikke vandlås:

Ved at hælde vand i afløb ved håndvasken, noteredes tydelig plaske lyde fra bruse afløb. Der noteredes ikke kloaklugt i badeværelset.

Ingen gummifuge om afløb:

Det er korrekt at der ikke er udført gummifuge omkring afløbene.

Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft: Vægfliser i vådzone stopper i ca. 2 m's højde.

Konklusion:**Vådrumsmembran:**

Det vurderes at de oprindelige fliser fra 1971 ligger på gulvet.

I BR1966 som var gældende i 1971 var der ikke krav om vådrumsmembran på gulv og vægge i badeværelser.

Gulvafløb (3 stk.) er ikke ført til overside fliser:

I forbindelse med lægning af nye fliser på de eksisterende fliser, er gulvafløbene ikke ført til overside af fliser.

Udlægning af nye fliser vurderes nyere end 2010, hvorfor der vurderes efter BR2010 og By- og Byg Anvisning 200.

Jvfr. By- og Byg Anvisning 200 af fra 2001 skal gulvafløb være ført til overside af belægningen.

Afløbene skal tætnes mellem afløbsskålen og oversiden af fliserne.

Gulvafløb i bruseniche har ikke vandlås:

Da der ikke konstateres kloaklugt i badeværelset, bør det undersøges om der er vandlås på bruse-afløbet evt. ved filmning, da afløbet synes indstøbt i etageadskillelsen.

Ingen gummifuge om afløb:

Der er ikke i By- og Byg Anvisning 200 krav om gummifuge omkring afløb.

Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

Ved opførelsen i 1971 var der ikke krav til fliser til loft i badeværelser, på murede- eller beton-vægge."

Af mail af 28/3 2025 fra selskabets taksator til selskabet fremgår bl.a.:

"Vådrumsmembran:

- Der er foretaget visuel gennemgang, så det kunne ikke noteres om der er udført vådrumsmembran.
- Der er lagt nye fliser på gamle fliser.
- Oprindeligt badeværelse skønnes til opførelsen i 1971

Konklusion [selskabets rådgivende ingeniør]

- Det vurderes at de oprindelige fliser fra 1971 ligger på gulvet.
- I BR1966 som var gældende i 1971 var der ikke krav om vådrumsmembran på gulv og vægge i badeværelser.

Konklusion [selskabets taksator] – Afvist

- Ingen skade
- Blotte bygnings vedligeholdelse ikke en væsentlige forandring i bebyggelse JF byggelovens §2
- Ikke ulovligt/dækker ikke ulovlig bygningsindretning

Gulvafløb (3 stk.) er ikke ført til overside fliser:

- Gulvafløbene er ikke ført til overside af den nye flise belægning.
- Årstal kendes ikke

Konklusion [selskabets rådgivende ingeniør]

- I forbindelse med lægning af nye fliser på de eksisterende fliser, er gulvafløbene ikke ført til overside af fliser.
- Udlægning af nye fliser vurderes nyere end 2010, hvorfor der vurderes efter BR2010 og By- og Byg Anvisning 200.
- Jvfr. By- og Byg Anvisning 200 af fra 2001 skal gulvafløb være ført til overside af belægningen.
- Afløbene skal tættes mellem afløbsskålen og oversiden af fliserne

Konklusion [selskabets taksator] – Afvist

- Gulvafløbsskål der ikke er ført til underkant fliser betegnes som utæt
- Kan tættes af Remaljerings Selskabet for under selvriskoen - Gulvafløb – Remaljerings Selskabet

Gulvafløb i bruseniche har ikke vandlås:

- Ved at hælde vand i afløb ved håndvasken, noteredes tydelig plaske lyde fra bruse afløb. Der noteredes ikke kloaklugt i badeværelset

Konklusion [selskabets rådgivende ingeniør]

- Da der ikke konstateres kloaklugt i badeværelset, bør det undersøges om der er vandlås på bruseafløbet evt. ved filmning, da afløbet synes indstøbt i etageadskillelsen.

Konklusion [selskabets taksator] – Afvist

- Da der ikke er kloak lugt, er det min vurdering af der er vandlås på installationen
- Ingen skade
- Ikke ulovligt

Ingen gummifuge om afløb:

- Det er korrekt at der ikke er udført gummifuge omkring afløbene.

Konklusion [selskabets rådgivende ingeniør]

- Det er korrekt at der ikke er udført gummifuge omkring afløbene.

Konklusion [selskabets taksator] afvist

- Ingen skade
- Ikke ulovligt
- Kan fuges for under selvriskoen

Vægfliser i vådzone (brusenichen) ikke ført til loft:

- Vægfliser i vådzone stopper i ca. 2 m's højde.

Konklusion [selskabets rådgivende ingeniør]

- Vægfliser i vådzone stopper i ca. 2 m's højde.

Konklusion [selskabets taksator] afvist

Ankenævnet for Forsikring

34.

102935

- Ingen skade
- Dækker ikke ulovligt bygningsindretning"

Af tilbud af 5/6 2025 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Hej [selskabets rådgivende ingeniør]

Vi har kørt TV på rør, der ses ikke skader, men indbygnings vandlås sidder over indløb fra niche afløb. Vi vil prøve at skifte vandlås til anden type.

Med hensyn til el er der defekt termostat og der mangler føler i gulv og der er forkert dåse i væg.

Der skal af varmes 2 fliser og sokkel flise og vægge skal reetableres.

Allerede forbrugt tid:

Tv x 1 = Kr. 1100,00

Elektriker 2 timer á kr. 590,00 = 1180,00

Vandlås, overslag kr. 1500,00

El-varme inkl. Murer, maler Kr. 24.000,00

Pris er eks. Moms."

Af notat af 3/6 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Undertegnede er af Gjensidige forsikring, blevet bedt om at kommentere på svarskrivelse fra [klageren], samt referere til udførte undersøgelser.

Gulvafløb bruseniche:

[Murer- og tømrerfirma] har filmet afløb fra bruseniche, og konstateret at det er tilsluttet 'hovedgulvafløbet' i badeværelset under vandlåsen. Dvs. der er ikke vandlås til bruseniche afløb.

[Murer- og tømrerfirma] har meldt tilbage, at de kan monterer en anden indstiksvandlås i hovedgulv-afløbet, så forholdet afhjælpes.

[Klageren] har ikke været interesseret i dette, og afvist et nyt besøg.

Gulvafløb udført med forhøjerringe reemalieres, hvis ... kan stå inde for arbejdet.

Gulvvarmen:

El-gulvvarmen i badeværelset har en defekt føler som skal skiftes, hvilket [Murer- og tømrerfirma] har prissat.

Det er oplyst, at [klageren] har fjernet brusevæg til højre for døren, hvorfor styring af gulvafløb skal flyttes i forhold til eksisterende placering. Flytning af styring er indeholdt i tilbud.

Fliser i bruseniche:

Fliser i bruseniche er ikke ført til loft, men væggen over fliser er malet med vådrums-maling. Forholdt har ikke medført skader på andre bygningsdele, som noteret ved besigtigelse d. 27.02.2025.

Brusevæg til venstre for bruse niche (og til højre for døren) er oplyst fjernet. Hvilket er sket efter overtagelse af huset, og derfor ikke et forhold som er forsikringsdækket."

Af selskabets taksators bemærkninger til selskabets rådgivende ingeniørs notat af 3/6 2025 fremgår bl.a.:

"Gulvafløb bruseniche:

[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende

[Murer- og tømrerfirma] har filmet afløb fra bruseniche, og konstateret at det er tilsluttet 'hovedgulvafløbet' i badeværelset under vandlåsen.

Dvs. der er ikke vandlås til bruseniche afløb.

[Murer- og tømrerfirma] har meldt tilbage, at de kan monterer en anden indstiksvandlås i hovedgulvafløbet, så forholdet afhjælpes.

[Klageren] har ikke været interesseret i dette, og afvist et nyt besøg. Gulvafløb udført med forhøjning reemalieres, hvis ... kan stå inde for arbejdet

Konklusion [selskabets taksator]

Dækket – levering og montering af indstiksvandlås i hovedgulvafløbet

Fra erstatningen fratrækkes policemæssig selvrisiko på kr. 5.300

Gulvvarmen:

[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende

El-gulvvarmen i badeværelset har en defekt føler som skal skiftes, hvilket [Murer- og tømrerfirma] har prissat.

Det er oplyst, at [klageren] har fjernet brusevæg til højre for døren, hvorfor styring af gulvafløb skal flyttes i forhold til eksisterende placering.

Flytning af styring er indeholdt i tilbud.

Konklusion [selskabets taksator]

Dækket – Afdampning og montering af eksisterende klinker for reparation af defekt El-gulvvarmen

Dækket - Reparation af defekt El-gulvvarmen

Fra erstatningen fratrækkes policemæssig selvrisiko på kr. 5.300

Afvist – Ekstra udgifter ved forsikringstagers eget arbejde med flytning af brusevæg i forhold til eksisterende placering.

Fliser i bruseniche:

[Selskabets rådgivende ingeniør] beskriver følgende

Fliser i bruseniche er ikke ført til loft, men væggen over fliser er malet med vådrumsmaling. Forholdt har ikke medført skader på andre bygningsdele, som noteret ved besigtigelse d. 27.02.2025. Brusevæg til venstre for bruse niche (og til højre for døren) er oplyst fjernet. Hvilket er sket efter overtagelse af huset, og derfor ikke et forhold som er forsikringsdækket.

Konklusion [selskabets taksator]

Afvist – ikke en ulovlig el eller vvs installation

Afvist – Dækker ikke ulovlig bygningsindretning

Tætning af gulvafløb

Gulvafløb - Remaljerings Selskabet

Konklusion [selskabets taksator]

Ankenævnet for Forsikring

36.

102935

Afvist - Remaljerings Selskabet kan reparerer utæthederne i gulvafløbet med Renotæt for under selvriskoen på 5.300,- pr. gulvafløb"

Af selskabets mail af 5/6 2025 til selskabets taksator og selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Hej begge.

Jeg har lige skrevet vores svar på ft indlæg til AK.

I den forbindelse konstaterede jeg, at jeg har behov for bemærkninger til klagers nye forhold om 1. Manglende fald på gulv og 2. Lunker i og udenfor brusenichen ikke er omtalt i Notat 02.

[Selskabets rådgivende ingeniør], du nævner at ft har fjernet væggen og efterfølgende uddyber du for mig (i svar på mail nedenfor, at vægge har haft betydning for vand/vandstænk.

Jeg forstår på ft indlæg, at du målte fald på gulvet. Hvad konstaterede du? Jeg er interesseret i en hver form for fald, også selvom der er tale om et minimalt fald.

Kan du kort sammenfatte et eller andet til mig om de to nye forhold?

Det er min opfattelse, at BR blot nævner, at der skal være fald, men ikke et omfang. Ligesom jeg mener, at forholdet relaterer sig til BR bestemmelser om bygningens indretning og ikke VVS. Korrekt?

Jeg mener ikke, at BRs VVS bestemmelser nævner SBI 252, er det korrekt?

Jeg vedhæfter ft indlæg og vil meget gerne bede om et par korte bemærkninger."

Af mail af 6/6 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør til selskabet og selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hej ...

Fald på gulv mod afløb er krav i BR18, men ikke hvor meget.

Se foto der blev målt fald, hvilket tommelstokken indikerer.

FT har fjernet bruseniche, der har sikret vand ikke løber ud fra brusenichen.

Der er altså ingen skade, og ingen ulovligheder omkring fald på gulvet.

Fra dør til overside rist på gulvafløb skal være 30 mm, som beskrevet i anvisninger 252, hvilket der ikke er, MEN der er ingen skade som følge af at det krav ikke er opfyldt.

SBI anvisning skriver også der må ikke være lunke på gulvet, MEN igen der er ingen skade som følge

af der er lunke.

Det er jo sikkert derfor sælger har opsat brusekabine, som FT har fjernet. En del af karmen til brusenichen ligger i hjørnet af brusenichen (se foto).

Fald på gulvet er et BR forhold ikke et VVS forhold. Fliser lægges af murere der har ansvar for at udfører fald på gulvet.

Jeg har ikke kunnet finde henvisning til SBI anvisning 252 i BR18 (men BR18 er jo ændret 15 gange side 2018 DET ER INGEN OVERDRIVELSE MEN FAKTA!)"

Ankenævnet for Forsikring

37.

102935

Af mail af 31/10 2025 fra selskabets taksator til selskabet og [murer- og tømrerfirma] fremgår bl.a.:

"Hej ...

Vil du bekræfte at din foreslåede løsning med indstiksvandlås i hovedgulv afløbet er lovligt at udfører?

Som jeg ser det overholder løsningen BR18 §71 stk. 1 – 13"

Af mail fra [murer- og tømrerfirma] til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hvis vi kan montere en godkendt indbygningsvandlås i eksisterende gulv afløb er det lovligt, men vi måtte ikke komme på igen for at vurdere løsning og model."

Af mail af 3/11 2025 fra selskabets taksator til selskabet fremgår bl.a.:

"[Murer- og tømrerfirma] mener godt de kan monterer indbygningsvandlås i eksisterende gulv afløb lovligt, men da Ft ikke vil lade dem se om indbygningsvandlås og eksisterende gulv afløb kan passe sammen, kan de ikke sige det 100%

Men metoden er lovlig, hvis det passer sammen"

Af mail af 21/1 2026 fra [murer- og tømrerfirma] til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hej [selskabets taksator]

Svar vedrørende vandlås:

Pkt. 2:

Som vi skrev tidligere, er der ikke vandlås på GA på badeværelse.

Som vi også nævnte, ville vi montere en indbygnings vandlås, der er en helt normal ting at isætte en indbygningsvandlås. Når der skal monteres, skal vandlås på håndvask fjernes så der ikke er vandlås på vandlås.

For at være sikre på typen bad vi om at vi måtte komme igen, men blev afvist.

Der er ikke noget ulovligt ved at eftermontere en indbygningsvandlås. Der er mange typer GA der har særskilt vandlås der kan optages og renses.

Pkt. 3:

Hvis vi finder den korrekte vandlås til indbygning der passer til afløb, er det godkendt og tæt og VA godkendt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"Hvad dækker forsikringen

...

b. VVS-installationer

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

c. Skade

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, revne- dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnets sekretariat har gennemset fire videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1971 – den 1/9 2024. Klageren anmeldte den 4/11 2024 en række forhold vedrørende ejendommens badeværelse til selskabet. Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at sagen for nævnet omhandler vådrumsmembran, manglende fald på gulv, at lunger i gulv og at vægfliser i brusenichen ikke er ført til loft samt erstatningsopgørelsen for så vidt angår forholdene, at gulvafløb ikke har vandlås, manglende forhøjeringer i afløb, og at el-gulvvarme slår ikke fra.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Gulvafløb har ikke vandlås

Selskabet har anerkendt at dække den manglende vandlås fra brusenichen med en indstiksvandlås med fradrag af selvrisko. Klageren ønsker, at selskabet dækker etablering af et nyt afløb i brusenichen med separat vandlås.

Klageren har anført, at dette er fagligt forsvarligt og en nødvendig udbedring. Klageren har henvist til, at selskabet gentagne gange anfører, at løsningen er lovlig "såfremt tæthedskravet er opfyldt", men undlader at redegøre for, hvordan tætheden konkret skal testes, hvornår testen skal udføres, og hvordan resultatet dokumenteres. At anføre, at tæthed først kan konstateres efter udførelse, uden at beskrive hvordan, er ikke tilstrækkeligt og kan ikke anses som en fagligt betryggende løsning. Klageren har anført, at der heller ikke er nogen redegørelse for, hvordan selskabet vil sikre, at løsningen fungerer korrekt. Konstruktionen indebærer reelt vandlås oven på eksisterende vandlås, hvilket flere VVS-faglige vurderinger – herunder også udtalelser fra Gjensidiges egen rekvirerede VVS – anfører ikke er god byggeskik, da det kan medføre ringere gennemstrømning og funktionsproblemer. Klageren har anført, at disse faglige indvendinger ikke er imødegået med teknisk dokumentation. Samtlige vurderinger, som selskabet lægger til grund, er udarbejdet af egne rekvirerede ingeniører og rådgivere. Når der samtidig foreligger modstridende faglige vurderinger – herunder at løsningen ikke er gængs – giver dette anledning til berettiget tvivl om, hvorvidt den foreslåede løsning reelt er den fagligt korrekte – eller primært den mindst omkostningstunge.

Selskabet har afvist at dække yderligere og anført, at selskabet alene dækker den billigste løsning/afhjælpning, og at en indstiksvandlås både er lovlig og kan afhjælpe lugtgener samt løse afløbsforholdet. Selskabet har anført, at såfremt indstiks afløbet opfylder bygningsregulativets krav om tæthed, er løsningen lovlig. Selskabet har oplyst, at kravet om tæthed ikke er særegent for det aktuelle afløb, men et generelt krav. Selskabet har oplyst, at hvis bygningsregulativets krav om tæthed ikke opfyldes, så vil selskabet tilbyde anden lovlig løsning. Selskabet har præciseret, at hvad angår tæthedskravet i relation til en vandlås, så angår dette lugtgener og ikke vandtæthed. Selskabet har oplyst, at klageren er velkommen til at anvende erstatningsbeløbet til en anden lovlig løsning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af mail af 21/1 2026 fra [murer- og tømrerfirma] til selskabet, at "der er ikke noget ulovligt ved at eftermontere en indbygningsvandlås. Der er mange typer GA, der har særskilt vandlås der kan optages og renses", og at "hvis vi finder den korrekte vandlås til indbygning der passer til afløb, er det godkendt og tæt og VA godkendt".

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at såfremt løsningen ikke er gangbar i den nuværende konstruktion, så vil selskabet genoptage realitetsbehandlingen af forholdet.

Manglende forhøjerringe i afløb

Selskabet har anerkendt at dække remaljering af badeværelsets tre afløb fratrukket selvrisiko, der ikke er ført til overside af flisebelægning og derfor fremstår med blottet betonkant. Selskabet har oplyst, at da der er tale om samme skadeårsag, så vil der alene ske fradrag for ét selvriskobeløb.

Klageren har anført, at manglende forhøjerringe i afløbet udgør en risiko for utætheder, fugtophobninger eller følgeskader som råd og svamp i tilstødende konstruktioner, hvorfor det må anses som nærliggende risiko for skade og være fuldt dækningsberettigende. Klageren har anført, at der ikke findes en løsning – som for eksempel remaljering – der over en længere årrække er tæt, og at anbefalingen derfor er en udskiftning af afløbet.

Selskabet har anført, at remaljering er anerkendt som udbedring forudsat der kan opnås tæthed. Selskabet har henvist til nævnets kendelse 98473. Selskabet har anført, at BR18 stiller krav om at afløb er tæt, men ikke at tæthed skal udføres med en VA-godkendt løsning. Selskabet har

anført, at selskabet på baggrund af sine erfaringer med remaljering fra andre tilsvarende sager fastholder, at der kan opnås tæthed i afløbet i henhold til kravene i BR18.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt at dække en udgift svarende til remaljering af de tre afløb fratrasket selvrisko.

Nævnet har også lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke heroverfor ses godtgjort ved sagkyndig udtalelse eller lignende, at den af selskabet anerkendte metode er uegnet. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at hvis det skulle vise sig, at remaljering ikke kan udføres – eller såfremt den anerkendte udbedringsløsning skulle vise sig ikke at være tæt – så vil selskabet genoptage realitetsbehandlingen.

El-gulvvarme slår ikke fra

Selskabet har oplyst, at selskabets skadesafdeling har anerkendt dækning af en defekt føler. Selskabet har oplyst, at følgeomkostninger, der relaterer sig direkte til udbedring af det anerkendte forhold, også vil være omfattet af udbedringen. Selskabet har afvist at dække udgifterne til, at føler/termostat flyttes, da dette skyldes at klageren har ændret indretningen af badeværelset.

Klageren har anført, at selskabet alene har tilbudt at dække fjernelse af fliser og installation af ny termostat til en fast pris, men ikke yderligere detaljer. Selskabet bør også informere om, at de dækker ekstra omkostninger, hvis føleren ikke kan udskiftes som planlagt uden ekstra selvrisko. Klageren har anført, at selskabet bør dække flytning af termostaten og føler i samme ombering under samme selvrisko, da selskabet allerede har vurderet, at placeringen var ulovlig i forbindelse med en anden aktiv sag omkring ulovlig el generelt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til flytning af termostat/føler.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af notat af 3/6 2025, at "el-gulvvarmen i badeværelset har en defekt føler, som skal skiftes, hvilket [murer- og tømrerfirma] har prissat", og at "det er oplyst, at [klageren] har fjernet brusevæg til højre for døren, hvorfor styring af gulvafløb skal flyttes i forhold til eksisterende placering".

Nævnet finder herefter – da det som sagen foreligger oplyst må lægges til grund, at klageren ville have denne udgift, uanset om forholdet var dækningsberettigende eller ej – ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til flytningen af termostat/føler.

Vådrumsmembran

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til etablering af korrekt vådrumsmembran mellem nye og gamle fliser og mod væg. Klageren har anført, at BR 18's funktionskrav i § 339 fastslår, at gulv- og vægflader i vådrum skal være fuldstændig vandtætte og modstå normal fugtpåvirkning. Når nye fliser lægges oven på eksisterende – også uden at de gamle fjernes – betragtes det som en omfattende belægningsændring, som skal underbygges af en godkendt vådrumsmembran mellem alle fliselag og mod underliggende konstruktion. Klageren har anført, at man ved lægning af de nye fliser oven på de gamle uden vådrumsmembran ikke har opfyldt tæthedskravet i BR18. Hvad angår, at den byggesagkyndige henviser til BR 1966 ved vurderingen af den manglende vådrumsmembran, har klageren anført, at den tidligere ejer har renoveret badeværelset på 1. sal i 2019, hvilket klart falder ind under Bygningsreglement BR 18.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade, og at ulovlighedsdækningen alene angår VVS-installationer og ikke bygningens indretning – herunder etablering af vådrumsmembran.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring vådrumsmembranen i badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den manglende vådrumsmembran.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af notat af 14/3 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "det vurderes at de oprindelige fliser fra 1971 ligger på gulvet", og at "i BR1966 som var gældende i 1971 var der ikke krav om vådrumsmembran på gulv og vægge i badeværelser".

Manglende fald på gulv

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af manglende fald i gulvet. Klageren har anført, at de gældende regler og anvisninger – herunder fra BR18, bygningsreglementet og SBI 252 – tydeligt angiver, at gulve i vådrum skal udføres med tilstrækkeligt fald (typisk 1-2% mod afløb) for at sikre, at vandet effektivt ledes til gulvafløbet og dermed minimere risikoen for vandskader. Klageren har anført, at den fremlagte video- og billedokumentation viser, at disse krav ikke er overholdt, da der fortsat dannes vandpytter både i og uden for brusenichen, selv ved brug af midlertidige afskærmninger. Klageren har oplyst, at der er opsat midlertidig bruseniche med opkant (10 cm) og badeforhæng, men at der fortsat opstår vandpytter i og uden for brusenichen. Som dokumenteret i tidligere høringssvar kunne der ses store vandpytter blandt andet omkring hovedafløb uden for bruseniche. Klageren har anført, at denne midlertidige opkant er af samme princip som tidligere bruselåger med gummikant mod gulv, og at det derfor må antages at tidligere ejere også havde netop denne problematik.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det mindre fald mod afløb i brusenichen ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der på overtagelsestidspunktet var en bruseniche-væg, der skærmede for, at vand løb ud på gulvet. Denne gjorde, at der alene opstod en mindre "vandpyt" lokalt inde i selve bruse-

nichen. Selskabet har anført, at en mindre "vandpyt" af denne karakter er udtryk for en mindre uhensigtsmæssighed, som klageren må tåle. Hvis klageren ønsker at imødekomme mulige kalkaftegninger på klinker/fuger, så må klageren tåle at svabe og/eller aftørre gulv efter brusebad. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke, at klageren har bevist, at der er forhold omkring faldet på badeværelsesgulvet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, gulvet er lagt på. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at det fremgår af mail af 6/6 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "fald på gulv mod afløb er krav i BR18, men ikke hvor meget. Se foto der blev målt fald, hvilket tommelstokken indikerer", at "der er altså ingen skade, og ingen ulovligheder omkring fald på gulvet", og at "fra dør til overside rist på gulvafløb skal være 30 mm, som beskrevet i anvisninger 252, hvilket der ikke er, MEN der er ingen skade som følge af at det krav ikke er opfyldt".

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Lunker i gulv

Klageren ønsker, at selskabet dækker en udbedring af lunkerne i badeværelsesgulvet. Klageren har anført, at det fremgår af Huseftersyns-Guide 34, udarbejdet af Sikkerhedsstyrelsen, at de vurderer, at lunke i vådrumsgulve betragtes som en skade. Guiden præciserer, at i vandbelastede områder **skal** gulvet have fald mod afløb, og at selv gulvarealer uden direkte vandpåvirkning ikke må have bagfald eller lunke. Klageren har påpeget, at det endda på første sal eller etageadskillelser kræves, at der er fald i hele vådzonen for at beskytte underliggende konstruktioner. Klageren har anført, at den dokumenterede forekomst af lunke og vandpytter udgør en skjult fejl og en nærliggende risiko for følgeskade.

Ankenævnet for Forsikring

45.

102935

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Selskabet har anført, at klageren må tåle en mindre vandpyt og at skulle svabe og/eller aftørre gulv med henblik på at hindre kalkaflejringer. Selskabet har påpeget, at forholdet skal vurderes i overensstemmelse med forholdene på tidspunktet for overtagelsen, hvor brusenichen var afskærmet af en væg.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede lunger i badeværelset gulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af mail af 6/6 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "der er ingen skade som følge af der er lunger".

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet efter nævnets vurdering ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed må anses for nævneværdigt nedsat, og at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel.

Vægfliser i brusenichen ikke ført til loft

Klageren har anført, at det er tydeligt beskrevet i bygningsreglementet at fliser skal føres til loft, og da bygningsreglementet er det samme, fra da badeværelset blev renoveret i 2019, så bør fliserne også være ført til loft (2.31 meter) og ikke kun i ca. 2 meters højde. Klageren har henvist til det fremlagte fotografi af brusenichen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har medført skade på væg eller andet i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Selskabet har anført, at vægfliser ikke er udtryk for en vand-, varme, eller sanitetsinstallation i bygningsregulativets bestemmelser, og at den omstændighed, at brusenichens vægfliser ikke er ført til loft, derfor

Ankenævnet for Forsikring

46.

102935

ikke er udtryk for dækningsberettigende skade under policens VVS-dækning. Selskabet har henvist til, at selskabets rådgivende ingeniør har oplyst, at "væggen over fliser er malet med vådrums-maling".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at vægfliserne ikke er ført til loft på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af notat af 3/6 2025 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "fliser i bruseniche er ikke ført til loft, men væggen over fliser er malet med vådrumsmaling", og at "forholdt har ikke medført skader på andre bygningsdele".

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, der efter nævnets vurdering ikke i sig selv godtgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Ankenævnet *for* Forsikring

47.

102935



Jørgen Steen Sørensen

formand