

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. maj 2026 blev i sag nr. 103848:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 25/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg kan ikke angive skadedato

Det er konstateret, at der i badeværelsets vådzone i vores sommerhus er anvendt almindelig gipsplade og ikke vådrumsegnet materiale. Almindelig gips er ikke fugtbestandigt og nedbrydes hurtigt ved kontakt med vand hvilket udgør en nærliggende risiko for råd, skimmel og struktursvigt.

Dette er omfattet af ejerskifteforsikring betingelser.

Der er ligeledes revner i fliser, som vi mener er en skjult følge af konstruktionel bevægelse. Disse er ligeledes omfattet af vores betingelser

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring anerkender at skaderne er omfattet af betingelserne.

jeg har vedhæftet min klage, idet jeg mener, at det er selskabet, som skal sende jer alle akter (de har det hele, både min indledende klage, korrespondancen og billeder)."

Selskabet har den 4/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende vådrumsgips, en revne i fliser samt revne i en elastisk fuge, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at

forholdene hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1970, beliggende ... den 16. december 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 11. september 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 10. marts 2025 og dermed 1 år over 2 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at der ikke var anvendt vådrumsgips, samt at der var en revne i væggen i badeværelset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. Fotos fremsendt af klager fremlægges som bilag D.

Den 12. marts 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem (bilag E).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter de anmeldte forhold den 28. marts 2025. Besigtigelsesnotatet vedr. revner i væggen fremlægges som bilag F og notatet omhandlende gipsplader som bilag G. Hertil fremlægges notatet vedr. revne i elastisk fuge mellem væg og gulv i badeværelset som bilag H.

Den 11. april 2025 afviste DBF dækning af de anmeldte forhold, hvorefter der igen fulgte en korrespondance mellem klager og DBF (bilag I).

Afgørelsen påklages den 23. maj 2025 til DBF's interne klageafdeling (bilag J), som den 18. juni 2025 fastholder dækningsafslaget (bilag K).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Gipsplader i badeværelset

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af gipsplader i badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 16. december 2023 var forhold ved gipspladerne i badeværelset, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1970. Ejendommen er opført med sadeltag. Tagkonstruktion af gitterspær/sakse-spær. Ydervægge er udført som en trækonstruktion. I badeværelset er gulvfliser opført på uorganisk materiale og vægfliser på organisk konstruktion.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret (bilag G), at der er brugt almindelige gipsplader på væggene i badeværelset, som ikke er godkendt i vådrum.

Som det fremgår af foto 5 i rapporten, er der ved renoveringen af badeværelset etableret vådrumsmembran, som derfor beskytter gipspladerne for eventuelle utætheder i fliser og fuger.

Klager gør gældende, at gips er ikke fugtbestandigt og nedbrydes hurtigt ved kontakt med vand, hvilket udgør en nærliggende risiko for råd, skimmel og struktursvigt.

Ved besigtigelsen har DBF's konsulent ikke konstateret nogen former for skader eller følgeskader som følge af, at der ikke er anvendt vådrumsgips.

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Ifølge sælgeroplysningerne er badeværelset renoveret i 2004-2006.

Når der nu i ca. 20 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af anvendelsen af gipsplader, som ikke er beregnet til vådrum, gør DBF på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 16. december 2023 var forhold ved gipspladerne, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

2. Revne i vægfliser

Klager ønsker, at DBF skal dække en revne i vægfliser i badeværelset.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er 6 vægfliser på ydervæggen i badeværelset, som har en revne.

Konsulenten vurderer, at årsagen til revnen skyldes, at der har været nogen bevægelser i træhuset. Ydervæggen, hvor revnen er placeret, ligger ud til vandet og bliver vindpåvirket, når det blæser meget. Dette kan medvirke til, at væggen bevæger sig og laver revner i fliserne.

Revnerne befinder sig ikke i den vandbelastede del af badeværelset og udgør derfor alene et kosmetisk forhold. Hertil er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme revner i træhuse, særligt når huset er placeret ud til vandet og derfor er mere udsat for vind og vejr end andre huse placeret langt væk fra vandet.

At der forekommer revner i vægfliserne udgør derfor samlet ikke nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 12, at sælgeren har svaret ja til, at sælgeren har haft kendskab til revnede fliser på gulv eller vægge i vådrum.

Som følge af sælgeroplysningerne har klager derfor også haft kendskab til revnen i fliserne ved overtagelsen, og forholdet er derfor heller ikke dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 4.4.

3. Revne i fuge

Klager gør gældende, at DBF skal dække en revne i en elastisk fuge i badeværelset.

Konsulenten fra DBF har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at de elastiske fuger mellem væggen og gulvet i den ene væg i badeværelset ikke længere er elastiske og derfor er revnet.

Konsulenten vurderer, at årsagen til revnen skyldes almindelig udløb af levetid for fugerne, hvilket ikke er dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Hertil har klager først anmeldt revnen over et år efter overtagelsen. Når klager ikke har påvist, at revnen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, er forholdet heller ikke dækket af DBF, jf. vilkårenes pkt. 3.5 og udgør derfor i stedet almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må forvente.

Endelig vurderer konsulenten, at udbedringen koster under 5.000 kroner.

Når forhold under 5.000 kroner ikke er dækket af forsikringen, er revnen i fugen heller ikke dækket af DBF, jf. pkt. 4.12 i vilkårene for forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapporten af 11/9 2023:

"Ejendomstype:

Sommerhus

...

Byggeår:

1970

...

Sælgeroplysninger

...

3.1 Har du kendskab til at der er udført tilbygninger med boligformål? ... Ja

...

Køkken, 2 værelser og bad er selvbyg i 2004-2006.

...

12.1 Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? Ja

...

Badeværelse."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 10/3 2025:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 09/03/2025

Hvordan blev skaden opdaget? Ifm. Renovation. Vi er nu kommet til badeværelset.

Hvad er skaden? ... Der er konstruktionsfejl i væggen – der er ikke brugt vådrumsgips i badeværelset."

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

103848

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 1 af 2/4 2025:

"Besigtigelsesdato: 28-03-2025

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er en revne i fliserne på badeværelset.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til bevægelses revner.

Der er 6 vægfliser der er revner på ydervæggen i badeværelset.

Årsagen til at revnen er kommer er at der har været nogen bevægelser i huset, ydervæggen som revnen er kommer i ligger ud til vandet og bliver vindpåvirket når det blæser meget og det kan gøre at væggen bevæger sig og laver revner i væggen.

Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset renoveret i perioden 2004-2006

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

...

Revnen går ned til min finger, der er 6 vægfliser der er revnet

...

Revnen er mest synlig oppe mod loftet

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af de 6 revnet vægfliser

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

2.000-3.000 kr. inkl. Moms."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 2/4 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er ikke anvendt vådrumsgips på væggene på badeværelset.

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til uhensigtsmæssig udførelse.

Der er brugt almenlige gipsplader på væggene i badeværelset som ikke er godkendt i vådrum.

Der ses ingen skader efter 20 år ved at der er anvendt almenlige gipsplader i vådrum.

Iht. sælgeroplysninger er badeværelset renoveret i perioden 2004-2006.

Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen.

...

Man kan se ved døren at der er to lag gips på badeværelset, i bunden er der 5-8mm afstand mellem gipspladerne, den røde pil er ved vådrumsmembranen.

...

På vådrumsgips er overfladen grøn, her er overfladen hvid, hvid overflade på en gipsplade er en alm gipsplade der ikke er godkendt i vådrum.

...

Her er der taget foto af bagsiden af gipspladen som er i brusenichen, der ses ingen fugt eller skimmel på gipspladen

...

Udbedring og økonomi

Nedtagning af vægfliser og gipsplader på vægge

Opsætning af to lag vådrumsgips

Montering af vådrumsmembran i vådzone

Opsætning af vægfliser samt fuger af fliser

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

60.000-70.000 kr. inkl. Moms."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 2/4 2025:

"Anmeldt forhold omhandler:

På de to ydervægge i badeværelset er den elastiske fuger mellem gulv og vægfliser revnet og sluppet

...

Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til udløbet levetid.

De elastiske fuger er hård og stive, fugerne er ikke elastiske mere.

På de to andre vægge som er skillevægge er de elastiske fuger fine og man kan se de har været skiftet på et tidspunkt.

Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset er renoveret i perioden 2004-2006, der vurderes at de revnet fuger er fra renoveringen af badeværelset.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var tilstede ved overtagelsen

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af elastiske fuger mellem gulv og ydervægge på badeværelse

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

2.000-3.000 kr. inkl. Moms."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier af de anmeldte forhold

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et sommerhus, der blev opført i 1970 – den 16/12 2023. Klageren anmeldte den 10/3 2025, at det i forbindelse med renovering af ejendommen blev konstateret, at der ikke var anvendt vådrumsgips i badeværelset, at der var en revne i vægklinkerne på badeværelset, og at der var en revne i fugen på gulvet. Selskabet foretog besigtigelse den 28/3 2025.

Klageren ønsker dækning. Klageren har anført, at der i badeværelsets vådzone er anvendt almindelige gipsplader, som ikke er "fugtbestandigt og nedbrydes hurtigt ved kontakt med vand hvilket udgør en nærliggende risiko for råd, skimmel og struktursvigt. Dette er omfattet af ejerskifteforsikring betingelser. Der er ligeledes revner i fliser, som vi mener er en skjult følge af konstruktionel bevægelse. Disse er ligeledes omfattet af vores betingelser".

Ankenævnet for Forsikring

9.

103848

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at badeværelset ifølge sælgeroplysningerne blev renoveret i 2005-2006, og at der i forbindelse med renoveringen er etableret vådrumsmembran, som beskytter gipspladerne for eventuelle utætheder i fliser og fuger. Der er ved besigtigelse ikke konstateret nogen former for skader eller følgeskader. Selskabet har anført, at de konstaterede revner i klinkerne befinder sig i den ikke-vandbelastede del af badeværelset, og derfor alene udgør et kosmetisk forhold. Selskabet har anført, at revnerne ikke udgør en samlet risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi, og at det desuden fremgår af sælgeroplysningerne, at der var revner i fliserne. For så vidt angår fugen har selskabet anført, at årsagen skyldes udløb af almindelig levetid, og at udbedringen desuden koster under 5.000 kr.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 11/9 2023: "Sælgeroplysninger ... 3.1 Har du kendskab til at der er udført tilbygninger med boligformål? ... Ja ... Køkken, 2 værelser og bad er selvbyg i 2004-2006. ... 12.1 Har du kendskab til, at der er løse eller revnede fliser på gulv eller vægge? Ja ... Badeværelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 1 af 2/4 2025: "Anmeldt forhold omhandler: Der er en revne i fliserne på badeværelset. ... Anmeldte forhold tilskrives til bevægelses revner. Der er 6 vægfliser der er revner på ydervæggen i badeværelset. Årsagen til, at revnen er kommet, er, at der har været nogen bevægelser i huset, ydervæggen som revnen er kommet i ligger ud til vandet og bliver vindpåvirket, når det blæser meget, og det kan gøre, at væggen bevæger sig og laver revner i væggen. Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset renoveret i perioden 2004-2006. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 2/4 2025: "Anmeldt forhold omhandler: Der er ikke anvendt vådrumsgips på væggene på badeværelset. ... Anmeldte forhold tilskrives til uhen-sigtsmæssig udførelse. Der er brugt almindelige gipsplader på væggene i badeværelset som ikke

er godkendt i vådrum. Der ses ingen skader efter 20 år ved at der er anvendt almindelige gipsplader i vådrum. ... Konstruktionen følger ikke sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen. ... Man kan se ved døren at der er to lag gips på badeværelset, i bunden er der 5-8mm afstand mellem gipspladerne, den røde pil er ved vådrumsmembranen. ... Her er der taget foto af bagsiden af gipspladen som er i brusenichen, der ses ingen fugt eller skimmel på gipspladen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 2/4 2025: "Anmeldt forhold omhandler: På de to ydervægge i badeværelset er den elastiske fuge mellem gulv og vægfliser revnet og sluppet ... Anmeldte forhold tilskrives til udløbet levetid. De elastiske fuger er hårde og stive, fugerne er ikke elastiske mere. På de to andre vægge som er skillevægge er de elastiske fuger fine og man kan se de har været skiftet på et tidspunkt. Iht. sælgeroplysningerne er badeværelset er renoveret i perioden 2004-2006, der vurderes at de revnet fuger er fra renoveringen af badeværelset. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode. Der ses ingen følgeskader. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen ... Udbedring og økonomi ... Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 2.000-3.000 kr. inkl. Moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Forsikringen dækker ikke forhold under 5.000 kr., og dækker heller ikke lovlighed i henhold til byggelovgivning.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikrings skadedefinition er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103848

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved badeværelsets klinker, fuger eller gipsvægge, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår klinkerne har nævnet blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier af revnen i klinkerne, at revnen befinder sig uden for badeværelsets vådrumszone, og at revnen ikke har medført følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten under "sælgeroplysninger", at sælgeren havde kendskab til løse eller revnede klinker i badeværelset.

For så vidt angår gipsvæggene har nævnet lagt vægt på, at den anvendte konstruktion med almindelige gipsplader med vådrumsmembran i hvert fald har været der siden 2004/2006, og at der ikke er påvist skadevirkninger i form af f.eks. fugt eller skimmelsvamp som følge af konstruktionen.

Nævnet har for så vidt angår fugerne lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat 2 af 2/4 2025, at forholdet kan tilskrives udløbet levetid, hvilket ikke er dækket på ejerskifteforsikringen, og at udbedringsomkostningen er lavere end forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

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.



Ankenævnet *for* Forsikring

12.

103848

Hans-Jørgen Nymark Beck