

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104070:

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 ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hele klagesagen skal læses i PDF'en: 'OFFICIEL KLAGE - Ankenævnet for Forsikring, Dansk Boligforsikring, Badeværelse, ..., 22.07.2025'

Indledning og formål med klage

Denne klage er på vegne af [familie]. Klagen vedrører Dansk Boligforsikrings afvisning af at dække den nødvendige fulde udbedring af en omfattende vandskade og alvorlige konstruktionsmæssige mangler ved badeværelset på 1. sal i vores hus. Skaden blev anmeldt rettidigt tilbage i 2023, og sagen er behandlet af sagsbehandler ... og senere af ...

Vi overtager ejendommen juni 2023. Vi opdager første gang skaden efter et bad på badeværelset placeret på vores 1. sal, hvor vi konstaterer, at der pludseligt er løbet vand ned i etagen under – konkret ned langs væggen og på gulvet i stueetagen. Efter nærmere eftersyn opdagede vi, at der er flere fuldstændig løse, og næsten manglende fuger, og at adskillige klinker i brusenichen var uden hæftning og dermed helt løse. Det er selvsagt kritisk, at vand trænger direkte gennem etageadskillelsen i vores hus – og vi opretter skadesagen sensommer 2023, og stopper med at bruge badeværelset helt efter oplevelsen.

Der er tale om teknisk og funktionelt svigt i vådrummets opbygning, som medfører væsentligt nedsat brugbarhed, skader i underliggende konstruktion, strukturel svækkelse i form af råd og fugtskade, risiko for fortsat forværring og sundhedsskadelige forhold. Vi har under hele forløbet vist samarbejdsvillighed med Dansk Boligforsikring, accepteret meget lang skadesbehandling og

gjort alt for at begrænse skaden, men forsikringsselskabet har fastholdt en løsning, som hverken er teknisk, forsikringsretligt eller sundhedsmæssigt acceptabel.

Vi søger derfor hjælp hos Ankenævnet og anmoder derfor jer om at tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring (DBF) er forpligtet til at dække en fuld og teknisk korrekt reetablering af hele badeværelset inkl. en grundig og oprigtig undersøgelse af etageadskillelsen og -konstruktionen. Noget i retningen af det som uvildige [VVS-firma] har fremsendt (bilag 2).

Det bemærkes, at vi ikke selv har ændret, bygget om, eller udført arbejdet på badeværelset. Det blev, ifølge tilgængelige oplysninger, etableret af tidligere ejer omkring 2017/2018. Der foreligger ingen dokumentation for, at det er opført i overensstemmelse med gældende regler og krav, herunder Bygningsreglementet og tekniske anvisninger for vådrum. Skadens karakter og skjulte natur bekræfter, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og dermed er må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Hele klagesagen skal læses i PDF'en: 'OFFICIEL KLAGE - Ankenævnet for Forsikring, Dansk Boligforsikring, Badeværelse, ..., 22.07.2025'

..."

Klageren har i vedlagt brev af samme dato til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning og formål med klage

Denne klage er på vegne af [familie]. Klagen vedrører Dansk Boligforsikrings afvisning af at dække den nødvendige fulde udbedring af en omfattende vandskade og alvorlige konstruktionsmæssige mangler ved badeværelset på 1. sal i vores hus. Skaden blev anmeldt rettidigt tilbage i 2023, og sagen er behandlet af sagsbehandler ... og senere af ...

Vi overtager ejendommen juni 2023. Vi opdager første gang skaden efter et bad på badeværelset placeret på vores 1. sal, hvor vi konstaterer, at der pludseligt er løbet vand ned i etagen under – konkret ned langs væggen og på gulvet i stueetagen. Efter nærmere eftersyn opdagede vi, at der er flere fuldstændig løse, og næsten manglende fuger, og at adskillige klinker i brusenichen var uden hæftning og dermed helt løse. Det er selvsagt kritisk, at vand trænger direkte gennem etageadskillelsen i vores hus – og vi opretter skadesagen sensommer 2023, og stopper med at bruge badeværelset helt efter oplevelsen.

Der er tale om teknisk og funktionelt svigt i vådrummets opbygning, som medfører væsentligt nedsat brugbarhed, skader i underliggende konstruktion, strukturel svækkelse i form af råd og fugtskade, risiko for fortsat forværring og sundhedsskadelige forhold. Vi har under hele forløbet vist samarbejdsvillighed med Dansk Boligforsikring, accepteret meget lang skadesbehandling og gjort alt for at begrænse skaden, men forsikringsselskabet har fastholdt en løsning, som hverken er teknisk, forsikringsretligt eller sundhedsmæssigt acceptabel.

Vi søger derfor hjælp hos Ankenævnet og anmoder derfor jer om at tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring (DBF) er forpligtet til at dække en fuld og teknisk korrekt reetablering af hele badeværelset inkl. en grundig og oprigtig undersøgelse af etageadskillelsen og -konstruktionen. Noget i retningen af det som uvildige [VVS-firma] har fremsendt (bilag 2).

Det bemærkes, at vi ikke selv har ændret, bygget om, eller udført arbejdet på badeværelset. Det blev, ifølge tilgængelige oplysninger, etableret af tidligere ejer omkring 2017/2018. Der foreligger ingen dokumentation for, at det er opført i overensstemmelse med gældende regler og krav, herunder Bygningsreglementet og tekniske anvisninger for vådrum. Skadens karakter og skjulte natur bekræfter, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og dermed er må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

...

3. Sagsfremstilling (tidslinje)

Dato Hændelse

25. juni 2023

Overtagelse af ejendommen. Badeværelset på 1. sal tages i brug.

Sommer 2023

Vand observeres på gulvet på toilettet i stueetagen. Skaden spores til badeværelset ovenover. Løse klinker og manglende fuger konstateres. (Se Billede 10, 11, 12 og 15)

Juli–august 2023

Skaden anmeldes til Dansk Boligforsikring (DBF).

September 2023

Første besigtigelse af sagkyndig ... DBF vurderer, at skaden kan udbedres med ny fugning i bruseniche.

28. september 2023

DBF (v. ...) sender skriftligt svar med tilbud om kun at reparere fuger mellem klinker. (Se bilag Mailgruppe 1-6)

December 2023

DBF oplyser, at sagen ikke udvides – klagen overdrages til klageafdelingen.

Januar 2024

Ny besigtigelse foretages. DBF fastholder delvis dækning. ... overgår som kontaktperson. (Se bilag Mailgruppe 1-6)

April 2024

DBF fremsender tilbud fra [håndværkerfirma] (Tilbud 1 – bilag 4), som alene dækker ny fugning i brusenichen (en lappeløsning som kun går på at løse problemet overfladisk). (se Bilag 4 – [håndværkerfirma] Tilbud 1).

Maj–juni 2024

Vi fremlægger dokumentation for udbredt skade, inkl. billeder og tekniske forhold – og afviser lappeløsning med reparation af fuger. (Se bilag Mailgruppe 1-6)

August–september 2024

[håndværkerfirma] fremsender nu revideret tilbud (Bilag 3 – [håndværkerfirma] Tilbud 2), som erkender delvist udvidet skade, og påbegynder aftagning af gulvklinker i bruseniche (nægter stadig at forholde sig til øvrige gulvarealer i rummet samt underliggende konstruktion)

September 2024

Uvildig rapport fra [VVS-firma] fremlægges. Konklusion: anbefaler total reetablering af badeværelse og undersøgelse af konstruktionen (se rapport Bilag 1 – Rapport [VVS-firma])

September 2024

Vi tager fat i en advokat (...) som hjælper os med at fremsende krav til DBF (bilag 5). DBF afviser fortsat at ændre vurdering.

Januar–april 2025

Vi fastholder, at skade ikke er tilstrækkeligt behandlet, og anmoder om ny stillingtagen. DBF fastholder afvisning af fuld dækning – sagen afsluttes uden enighed (bilag Mailgruppe 6)

April 2025

Sagen afsluttes uden enighed (bilag Mailgruppe 6). Klagen forberedes til Ankenævnet.

Det skal nævnes, at der har været utroligt lange svar tider, og til tider har vi følt os ignoreret på de fremstillede forhold.

Tidligt i forløbet, og i forbindelse med vores undersøgelse af skadens oprindelse, kontaktede vi tidligere ejer telefonisk. Han bekræftede, at fugerne allerede under deres ejerskab var løse, men at de fortsatte brugen af badeværelset, da de 'ikke orkede at tage kampen med håndværkere'. Denne udtalelse dokumenterer, at problemet eksisterede før overtagelsen, var kendt af sælger, men ikke nævnt i tilstandsrapporten (bilag 6). Det styrker vores bevis for, at der var en skjult skade, som burde have været oplyst, og er dækningsberettiget.

4. Skadebeskrivelse og teknisk vurdering

Der er tale om en alvorlig og kompleks skade, der omfatter både grove tekniske fejl i opbygningen af vådrummet, strukturelt svigt, funktionssvigt og følgeskader i underliggende konstruktioner med potentielt sundhedsskadelige konsekvenser for os som familie, herunder ... I perioden hvor alt åbnes op på gulvet, og råd og skimmel kommer ud på vores 1. sal, er det mildest talt umuligt at være der til tider. Vi sover alle sammen på etagen ...

Herunder forsøger vi at frembringe de væsentligste forhold, dokumenteret gennem fotos, rapporter og besigtigelser, er:

- **Forkert fald og manglende bassinvirkning:** Bagfald og manglende korrekt fald i bruseniche samt uden for vådzonen (bekræftet af DBFs egen sagkyndig ved besøg, se bilag Mailgruppe 1, mail pr. 11.01.2024 fra ...) og manglende bassinvirkning, da konstruktion er lavet forhøjet fra resten af etagen (Billede 1). Dette er i strid med både By og Byg Anvisning 200 og BR18.

- **Løse og skrukke klinter overalt på badeværelset:** Fliser er skrukke og løse i både vådzonen og det øvrige badeværelse. Flere afgiver hul lyd, og for et meget nyt badeværelse virker det problematisk – tydeligt tegn på fugt og svigt i vedhæftning. Problemerne blev markeret med tapestykker ved fremvisning til sagkyndige på resten af badeværelse (se billede af badeværelse og opbygning: Billede 1, 2 og 3). DBF brugte begrundelse, at der måtte være stor manglende vedhæftning uden, at det skulle dækkes. Igen, det virker besynderligt for så nyt et badeværelse, hvis det var lavet uden

fejlopbygning og fugtskader. Der ligger gulvvarmeslanger i konstruktionen.

- **Fejlagtig opbygning med trækonstruktion:** Fliser er lagt direkte på trækonstruktion uden korrekt opbygning eller dokumenteret vådrumssikring (også bekræftet af [håndværkerfirma]s hånd-

værkere). Se Billede 4, 5, 6, 7, 8 og 9. Det skal nævnes, at håndværkerne fra [håndværkerfirma] har udskældt det udførte arbejde meget ved deres besøg her, og kritiseret håndværket. En af deres egne kunne ikke være på etagen da han pillede du skimmelfyldte klinker af. Heldigvis er de ærlige og fagligt stolte, når vi er i dialog med dem. Men desværre er der mellemmand mellem håndværkerne og DBF, således at kommunikationen til DBF, ikke afspejler denne kritik.

- **Hævet Badeværelse:** Badeværelset er hævet i forhold til resten af etagen, hvilket umuliggør korrekt fald og opbygningen med træplader og gips.

- **Vandgennemtrængning til underetagen:** Der er tydeligt dokumenteret vandindtrængning til toilet rummet under badeværelset. Dette omfatter fugtpletter og skader omkring sokkel og vægge. Dette beviser, at konstruktionen er kompromitteret, og at der allerede er sket følgeskader på bygningens øvrige dele (se Billede 10).

- **Sorte mærker og begyndende råd i underlaget.** Ved åbning af gulv blev der konstateret både vådt træ, nu begyndende tørråd og tydelige farveændringer, hvilket er indikation på svampe- eller skimmelpåvirkning. Dette er dokumenteret både visuelt og i fagpersonens rapport (se Billede 4-9).

- **Skimmeldannelse og lugtgener:** Skimmeldannelse er observeret i overgangen til det øvrige gulv og væg (se Billede 4-9). Der har i lange perioder været svære lugtgener på overetagen, hvor både soveværelse og ... ligger. Dette har medført, at vi har været nødt til at køre udluftning og affugtning konstant i over to år ... har i perioder udvist symptomer, der minder om eksponering for skimmelsvamp. Rummet har ikke været i brug siden anmeldelsen.

- **Ingen åbning af etageadskillelsen:** Konstruktionen mellem etagerne er ikke blevet åbnet og vurderet – risikoen for skjulte følgeskader er reel. Dette er nødvendigt for at afklare, om råd, skimmel eller fugt har bredt sig til bjælkelag og bærende konstruktion.

- **DBF's vurdering bygger udelukkende på visuel inspektion** – der er ikke foretaget fugtmålinger eller andre undersøgelser.

- **[håndværkerfirma] har i tilbud 2 (Bilag 3) erkendt et udvidet omfang af skaden,** herunder behov for at fjerne dele af konstruktionen – men begrænser det til brusenichen og nægter fortsat at forholde sig til resten af rummet og konstruktionen som helhed, trods udbredt skade.

- **[VVS-firma]** som er et firma, vi med stort besvær får ud (da ingen vil tage forsikringsskader), og som afgiver en rapporten på hvad de ser og dokumenterer ved deres besøg. Deres tilbud kan ses i bilag 2.

Det skal sige, at lugt og gener har været utålelige. Som det også ses, har skadesforløbet været temmelig langt, og meget af konstruktionen er 'tørret op', men stadig med tydelige spor af skaden. Da det først blev åbnet op, var der fuldstændig blødt træ og vådt under fliserne.

5. Forsikringsmæssig og juridisk vurdering

5.1. Forsikringsbetingelser jævnfør police

Pkt. 3.1 – Forsikringen dækker skader, som nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt.

Vi har nu været uden mulighed for at benytte badeværelset på 1. sal i over to år. Det har medført væsentlige gener i dagligdagen og forringet vores boligs funktion. Dette udgør en klar nedsættelse af brugbarhed, både teknisk, sundhedsmæssigt og praktisk.

Pkt. 3.6.2 – Forsikringen dækker skjulte skader ved VVS- og afløbsinstallationer.

Den konstaterede vandgennemtrængning til underetagen, som er dokumenteret med fotos og sagkyndig vurdering, er resultat af fejl i vådrummets konstruktion og tæthed. Dette er en skjult skade i en vandtæt installation, og må derfor være dækningsberettiget efter denne bestemmelse.

Pkt. 3.7 – Forsikringen dækker skader som følge af ulovlig bygningsindretning, hvis det medfører nedsat brugbarhed.

Det er dokumenteret, at gulvet er opbygget uden korrekt vådrumssikring, på trækonstruktion, uden bassinvirkning og med forkert fald. Dette er i strid med både Bygningsreglementets bestemmelser og anvisninger fra SBI og By og Byg. Bygningen er derved ulovligt indrettet – og forholdet har direkte konsekvens for brugbarheden. Skadens karakter viser, at konstruktionen er teknisk og lovgivningsmæssigt ukorrekt.

Pkt. 1.2 (definition af skade) – Skade forstås som fysiske forhold, der i væsentlig grad nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi.

De samlede forhold – herunder at badeværelset ikke har været anvendeligt i to år, at der er vandgennemtrængning, løse klinker, råd og lugtgener – lever fuldt op til skadedefinitionen i policen.

Pkt. 4.1 (undtagelse: slid og ælde) – Skade dækkes kun hvis der ikke anses som almindelige slid og ælde.

Forsikringen dækker ikke almindeligt slid og ælde – men der er intet i vores sag, der kan betegnes som slid og ælde. Badeværelset er opført i ca. 2017/2018 og vurderes af flere fagfolk som teknisk forkert og ulovligt opbygget. Dette er derfor ikke en ældningsskade, men en konstruktionsfejl med skadefølge.

5.2. Ejerskifteforsikringens lovkrav

Ejerskifteforsikringens dækningsområde er defineret i bekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer og forudsætter bl.a.:

- At skaden eksisterede ved overtagelsen (er bekræftet af sælger og dokumenteret).
- At skaden ikke fremgår af tilstandsrapporten (det gør den ikke).
- At forholdet nedsætter brugbarheden (badeværelset har været ubrugeligt i 2 år)
- At omkostningerne overstiger bagatelgrænsen på 5.400 kr.
- At der ikke er tale om almindelig vedligeholdelse, men fejl i opbygning og skjult skade (som her)
- At forholdene stammer fra tidligere ejers renovering

Alle disse kriterier er opfyldt, og skaden må derfor anses som omfattet af ejerskifteforsikringens formål og dækning.

5.3. Bygningsreglement og teknisk praksis

De tekniske forhold er vurderet ud fra følgende anerkendte regler og anvisninger:

- **By og Byg Anvisning 200:** Gulv i vådrum skal have korrekt fald mod afløb (1–2 %), være vandtæt og kunne opsamle vand ved tilstopning. Dvs. underlaget i vådrum skal være tørt, fast og egnet. En lappeløsning ovenpå den nu skadede konstruktion er derfor ikke lovlig.
- **SBI-anvisning 252:** Trægulve må ikke anvendes i vådzone uden særlig opbygning og fugtsikring. Der er intet gjort for at fugtsikre eller udbedre det beskadigede.
- **DS/EN 351-1:** Træ skal være imprægneret og dokumenteret fugtbestandigt i konstruktioner med fugtpåvirkning. Det er derfor ikke holdbart blot at bygge nyt ovenpå det skadede underlag.
- **DS/EN 13501:** Omhandler brandsikkerhed i bygningsmaterialer – relevant, da opfugtning og skimmel kan påvirke konstruktionens bæreevne og sikkerhed.

[håndværkerfirma] og DBF har ikke dokumenteret, at den eksisterende konstruktion er teknisk forsvarlig og sund. Der er ikke foretaget fugtmålinger, destruktive åbninger eller vurdering af materialernes bæreevne. Vores egen uvildige rapport ([VVS-firma]) har derimod dokumenteret ska-

der, fugt, råd, teknisk svigt og risiko for videre nedbrydning. Derfor bør vores dokumentation lægges til grund.

6. Sammenlignelige afgørelser

Sag 99161 – Ulovlig vådrumskonstruktion

I denne sag vurderede Ankenævnet, at der forelå en dækningsberettiget skade, fordi vådrummet var opført i strid med gældende regler, og fordi konstruktionen var teknisk utilstrækkelig. Klageren fik medhold i, at badeværelset skulle genetableres fuldt ud, da selskabets foreslåede lappeløsning ikke håndterede det reelle skadeomfang.

Paralleller til vores sag:

- Også her er der tale om forkert opbygning af gulv og vådrum.
- Fejlene er skjulte og ikke nævnt i tilstandsrapport.
- Der er opstået følgeskader (vandgennemtrængning og råd).
- Forsikringsselskabet ønskede kun delvis reparation (lappeløsning).
- Ankenævnet gav medhold i, at total udbedring var nødvendigt.

Sag 99254 – Forkert fald og løse klinker

Nævnet vurderede her, at selskabets afvisning af dækning på baggrund af 'almindeligt slid' ikke var holdbar. Vådrummet havde forkert fald, løse klinker og ingen dokumenteret vådrumssikring. Forsikringsselskabets forslag om at 'udbedre fuger' blev afvist som utilstrækkeligt.

Paralleller til vores sag:

- Badeværelseskonstruktionen lider af forkert fald og skrukke klinker.
- Vådrummet er teknisk ukorrekt og mangler korrekt vådrumssikring/membran.
- Skaden har medført nedsat funktionalitet og videre bygningskade.
- Forsikringsselskabet nægtede at tage ansvar for helheden.
- Ankenævnet pålagde selskabet at anerkende det reelle skadeomfang.

Vores sag har betydelige tekniske og forsikringsretlige ligheder med ovenstående afgørelser. I begge sager anerkendte Ankenævnet, at selskabets forslag om overfladisk reparation ikke var tilstrækkeligt, når skaden var resultat af fejlbygning og havde ført til følgeskader.

Vi vurderer derfor, at nævnets tidligere praksis klart taler for, at vores sag også er dækningsberettiget i fuldt omfang.

7. Konklusion og krav

Vi har nu i over to år været uden mulighed for at benytte badeværelset på 1. sal. I hele perioden har vi samarbejdet med Dansk Boligforsikring, dokumenteret skaden, haft utallige besøg af uvildige, sagkyndige, håndværkere og forsikringsfolk, afventet deres svar og søgt løsninger. Trods gentagne henvendelser, fremlæggelse af sagkyndig rapport og konstateret skade, har forsikringsselskabet fastholdt en utilstrækkelig og teknisk uholdbar lappeløsning.

Vi anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til følgende:

1. At skaden anerkendes som dækningsberettiget under policens pkt. 3.1 (brugbarhedsnedsættelse), 3.6.2 (skjulte skader ved installationer) og 3.7 (ulovlig indretning).

2. At Dansk Boligforsikring pålægges at dække en fuld reetablering af hele badeværelsesgulvet, inkl. ny gulvkonstruktion, korrekt opbygget vådrumssikring, fald i henhold til regler og nye klinker med gulvvarme reetableret.
3. At etageadskillelsen (dvs. fra gulv ned mod loft til toilettet på stueetagen inkl. loft i stueetagen da vand har løbet/ligger her) skal åbnes og undersøges destruktivt, og at skjulte skader, herunder råd, fugt og skimmel i konstruktion, dækkes og udbedres.
4. At eventuelle følgeskader, både synlige og skjulte, som er en konsekvens af den oprindelige skade (fx på underetagen), skal omfattes af skadesdækningen. Hvor længe, og hvor, vandet er løbet, mellem etagerne, kan være svært at vurdere.
5. At vi får dækket merforbrug af strøm og affugterdrift, som har været nødvendig i over to år for at begrænse lugtgener og fugt i på 1. salen og på badeværelset.
6. At Ankenævnet udtaler, at den af DBF foreslåede delvise udbedring vil efterlade bygningen i en teknisk uforsvarlig stand og kan medføre bygningsskade og sundhedsfare, navnlig grundet fugt, skimmel og mangelfuld vådrumssikring.
7. At Ankenævnet, som minimum, vil pålægge DBF at tage udgangspunkt i tilbuddet fremgjort af [VVS-firma], hvis en kontantudbetaling aftales inkl. rentetillæg jævnfør forsikringsaftalelovens § 24, såfremt prisen er den samme, her et år senere.

Det er vores vurdering, at vi har dokumenteret:

- At skaden eksisterede ved overtagelsen.
- At skaden ikke er nævnt i tilstandsrapport.
- At teknisk dokumentation og uvildig vurdering understøtter fuld reetablering.
- At forsikringsselskabets forslag ikke overholder gældende tekniske krav eller nævnets tidligere praksis.

Vi beder derfor Ankenævnet for Forsikring om at pålægge Dansk Boligforsikring at yde dækning i overensstemmelse med policen, teknisk dokumentation og tidligere afgørelser i lignende sager.

Det er med stort ønske fra vores familie at dette snart kommer til sin afslutning efter over to års forløb, og at vi kan slippe af med den lugt som stadig er på etagen, få vores ... tilbage på det værelse, han har måtte flytte fra, og at vi igen kan få et badeværelse vi kan bruge."

Selskabet har den 3/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører dækningsomfanget vedrørende badeværelset på 1. sal. Klager forventer dækning af udgifter til renovering af badeværelset. Dansk Boligforsikring har tilbudt dækning til udbedring af den konstaterede skade i brusenichen og opgjort erstatningen i henhold til indhentet tilbud.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1936, beliggende ... den 25. juni 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. oktober 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Den for handlen gældende tilstandsrapport af 26. oktober 2022 fremlægges som **bilag A**.

Klager har fremsendt 18 anmeldelser, hvor Dansk Boligforsikring har dækket de forhold, som opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Nærværende sag omhandler dækningsomfanget vedrørende badeværelset på 1. sal. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 17. juli 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Skadebehandleren meddeler i mail af 28. september 2023 dækning til udbedring af de defekte fuger i brusenichen. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 6. december 2023, som den 11. januar 2024 ikke finder grundlag for at kritisere dækningsomfanget.

Den 30. januar 2024 besigtiger DBF sammen med murer fra firmaet [håndværkerfirma]. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Tilbuddet på udbedring fra [håndværkerfirma] af 18. april 2024 er fremlagt af klager som bilag 4.

Erstatningsopgørelsen fremsendes samme dag, den 18. april 2024, som tilbuddet er modtaget. Udbedringen omfatter afvarmning af brusenichens gulvklinker, reetablering af vådrumssikring, lægning af klinker og fugning. Tilbuddet lyder på 25.156,25 kr.

Herefter følger noget korrespondance, idet klager ikke er enig i løsningen og tilbuddet. Klager vælger dog at lave aftale med [håndværkerfirma] om igangsætning af udbedringen i sommeren 2024.

Under udbedringen viser det sig, at det ikke er muligt at afvarme fliserne, hvorfor [håndværkerfirma] udarbejder et revideret tilbud af 26. august 2024, som er fremlagt af klager som bilag 3.

Tilbuddet lyder på samlet 31.067,50 kr. Erstatningen revideres i overensstemmelse med tilbuddet i mail af 2. september 2024.

Herefter modtager DBF brev fra ... af 23. september 2024, som klager har fremlagt som bilag 5. Dansk Boligforsikring svarer advokaten i mail af 14. oktober 2024. Dansk Boligforsikring modtager ikke yderligere fra advokaten herefter.

Derimod fremsender klager selv en ny indsigelse af 1. december 2024, som besvares af DBF i mail af 5. december 2024, hvor afgørelsen og erstatningsopgørelsen fastholdes.

Klager beder [håndværkerfirma] om at genopstarte arbejdet medio december 2024. Da fliserne er fjernet, vender klager på ny tilbage med indsigelse omkring løsningen. Der afholdes derfor nyt møde og gennemgang på adressen, hvor det igen bliver fastslået, at arbejdet kan fortsætte som planlagt i henhold til tilbuddet. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.

Korrespondancen fremlægges kronologisk som et samlet **bilag F**, hvor forholdet omkring badeværelset er behandlet som forhold 1.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

104070

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække renovering af badeværelset med ændring fra let konstruktionen (bjælkelag), som huset er opført med, til et nyt badeværelse med støbt konstruktion på svalehaleplader. Klager har fremlagt et tilbud på 134.625,00 kr.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor dækningsomfanget er skader iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. og 3.5., derimod er eventuelle spørgsmål om lovlighed, uanset DBF ikke har konstateret noget ulovligt, ikke en del af forsikringens dækningsomfang.

DBF har dækket udbedring af utætheden i brusenichens flisebelægning, i henhold til tilbuddet fra [håndværkerfirma] på 31.067,50 kr. Henset til at det under arbejdet har vist sig nødvendigt at udskifte stældelen på unidrænet, er der ligeledes afsat 5.000 kr. til det ud over tilbudsbeløbet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den tilbudte udbedring og opgjorte erstatning er utilstrækkelig til udbedring af skaden.

Der er tale om en ejendom opført i 1936, som er opført med bjælkelagskonstruktion.

Ejendommens badeværelse på 1. salen er, ligesom flere af husets øvrige rum, blevet moderniseret omkring år 2017.

Badeværelset har gulv- og sokkelfliser og bruseniche afgrænset af vægge ligeledes med fliser og med bruseforhæng i åbningen.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelse, at fugerne mellem fliserne inde i selve brusenichen ikke er intakte. Det er ifølge konsulenten netop det, der er årsagen til, at klager - som beskrevet i anmeldelsen - oplever bobler i forbindelse med bad, samt at det har dryppet ned i loftet i toilettet, som ligger lige under brusenichen. Der er som det ligeledes fremgår af notaterne, ikke konstateret nogen skader på badeværelsets øvrige flisegulv uden for brusenichen ved besigtigelserne.

Erstatningen er opgjort på baggrund af indhentet tilbud på udbedring af skaden fra [håndværkerfirma]. Erstatningen er blevet justeret, fordi der skulle indkøbes nye fliser til gulvet i brusenichen, da det ikke var muligt at løsne dem ved afvarmning.

Som det ligeledes fremgår af besigtigelsesnotaterne, er der ikke skader på konstruktionen nederst under fliserne i brusenichen. Hvis det havde været tilfældet, ville der også have været tale om en reparation heraf, ikke en ændring af husets oprindelige konstruktion, som er det, klager forventer at få dækket.

Huset er opført med en bjælkelagskonstruktion, hvilket der ikke er noget usædvanligt ved, og som naturligvis heller ikke udgør en skade. Forsikringen dækker ikke ændringer, men en reparation af det beskadigede ved brug af samme byggemåde på samme sted i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 5.2.

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at den primære årsag til, at sagen er trukket ud, er, at klager har påbegyndt arbejdet, for så at standse det for at genoptage diskussionen om udbedrin-

gen. Der har været afholdt flere fælles besigtigelser og klager har også kortvarigt aktiveret advokat, uden at der har vist sig noget grundlag for at ændre udbedringsomfanget og erstatningen.

Hvis klager ønsker en ændring af husets oprindelige og sædvanlige konstruktion, er det DBF's opfattelse, at klager selv må bekoste en sådan ændring."

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

"1. Kort resume og indledning

Vi vil gerne henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at der allerede i indledningen af selskabets høringssvar, anføres af Dansk Boligforsikring (DBF), at vi som klager *'forventer dækning af udgifter til renovering af badeværelset'*.

Denne påstand er udokumenteret, faktisk forkert og giver et misvisende billede af sagens karakter. Klagen vedrører ikke et ønske om renovering, modernisering eller forbedring af badeværelset, som postuleret af DBF, men en nødvendig, teknisk og lovpligtig udbedring af en dokumenteret vandskade og konstruktionsfejl i vådrummet, som efter sin karakter er omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 3.1, 3.6.2 og 3.7.

Skaden vedrører desuden forhold i strid med Bygningsreglement 2018 kap. 4 (§§ 441 og 471), By og Byg Anvisning 200 samt SBI-anvisning 252, der fastslår krav til vådrum, fald, fugtsikring og eget underlag.

Klagen handler om, at den foreslåede udbedringsmetode fra DBF og deres samarbejdspartner [håndværkerfirma] hverken bringer bygningen eller rummet tilbage i forskriftsmæssig korrekt stand eller opfylder Bygningsreglementets krav. Det er således en sag om mangelfuld skadesbehandling, ikke om ønsket hvilken 'standard' vi ønsker.

Denne fejlfremstilling i DBF's svar er beklagelig og bør tillægges vægt i nævnets vurdering af selskabets sagsbehandling og dokumentationsniveau.

Det fremstår desværre som et forsøg på at omdefinere sagens genstand fra en konstruktions- og vandskadesag til et spørgsmål om 'forbedring', hvilket savner både teknisk og juridisk grundlag.

Trods DBFs forsøg på at dreje skadesagens karakter og krav, vurderer vi ikke at de frembringer ny eller relevant dokumentation i sagen. Vi fastholder, at formålet alene vedrører de i tidligere klagebrev nævnte krav: at sikre en fagligt korrekt og fuldstændig reetablering af hele gulvkonstruktionen, så det igen lever op til bygningsreglementet, vådrumsanvisninger og ejerskifteforsikringens dækningsområde (*se afsnit 7, OFFICIEL KLAGE - Ankenævnet for Forsikring, Dansk Boligforsikring, Badeværelse ... 22.07.2025*).

2. DBF's fejlagtige sagsfremstilling og præmis

Det bemærkes, at DBFs høringssvar bygger på en række faktisk forkerte eller misvisende fremstillinger af forløbet og sagens karakter. Disse forhold er væsentlige, fordi de danner grundlag for selskabets konklusioner, eller som de kalder det; 'opfattelse af sagen' og derfor må korrigeres. Sagen bør ikke vurderes på opfattelser og postulater men fakta og dokumentation.

2.1. Fejlagtig præmis om sagens genstand

Som nævnt i indledningen baserer DBF sin argumentation på det udokumenterede postulat, at vi som klager 'forventer dækning af udgifter til renovering af badeværelset'. Dette er forkert. Klagen vedrører en mangelfuld og ulovlig vådrumskonstruktion, hvor skaden har forårsaget vandgennemtrængning til etagen under, konstateret løse klinker i hele rummet og skade i underliggende trækonstruktion (mørke områder og rådskader). Alle disse forhold er, modsat det fremgår af DBF's høringsvar, dokumenteret i de vedlagte bilag.

DBF's påstand står uden dokumentation og er i øvrigt selvmodsigende i forhold til selskabets egne bilag, hvoraf det fremgår, at der er konstateret vandindtrængning og opfugtning under fliserne.

Sagen handler dermed om udbedring af en dækningsberettiget skade – ikke om modernisering eller komfortforbedring.

Det bemærkes, at der ikke på noget tidspunkt er fremsendt krav om udvidet standard, forbedring eller lignende, men udelukkende anmodning om fagligt korrekt genopretning og behandling af skadede dele i henhold til gældende byggregler og forsikringsbetingelser. Dette er desuden bekræftet af det objektive tilbud og vurdering foretaget af [VVS-firma].

2.2. Fejl i gengivelsen af sagsforløbet

DBF anfører, at klager har 'trukket sagen ud' og 'selv standset arbejdet'.

Dette er igen en fejlfremstilling. Arbejdet blev midlertidigt stoppet efter aftale og dialog med selskabets skadesservice, [håndværkerfirma], som foreslog at tage dette i etaper for at få overblik over skadens omfang under klinker og gulv. I en sag af denne karakter giver det logisk mening, da skadens fulde omfang først kan konstateres ved gradvis åbning af konstruktionen.

Da vandgennemtrængningen mellem etagerne er dokumenteret, burde DBF selv have foreslået et sådant forløb. Vi har på intet tidspunkt accepteret et færdigt tilbud, men alene en igangsættelse af aftagning af fliser og gulv. Endnu et postulat fra DBF er derfor, at vi skulle have accepteret og derefter stoppet forløbet.

Der blev herefter aftalt fornyet besigtigelse, jf. korrespondancen i Mailgruppe 4–6, hvilket selskabet selv har bekræftet.

Den midlertidige standsning skete som led i løbende vurdering og skadebegrænsning i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 51, hvorefter vi er forpligtet til at forhindre yderligere skadeudvikling. Der er således handlet korrekt og loyalt i forhold til forsikringsaftalen.

2.3. Udeladelse af væsentlige forhold

DBF's høringsvar udelader flere forhold, der er centrale for sagens korrekte forståelse:

- At vand er observeret på etagen under (toiletrum), dokumenteret med foto og korrespondance.
- At fliser og fuger i store dele af rummet er løse eller mangler vedhæftning.
- At der er mørke pletter og råd i underlaget.
- At selskabets egen samarbejdspartner, [håndværkerfirma], i tilbud 2 selv anerkender behov for demontering af gipsunderlag, ny vådrumssikring og undersøgelse af bjælkelag – en markant udvidelse af det oprindelige dækningsomfang.

Disse oplysninger viser, at skaden ikke kan begrænses til brusenichen, og at selskabets oprindelige vurdering var utilstrækkelig.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

104070

2.4. Manglende saglighed i selskabets fremstilling

DBF's svar bærer præg af at ville fremstille sagen som et spørgsmål om vores forventninger frem for selskabets mangelfulde skadesbehandling.

Denne fremstilling er ikke i overensstemmelse med de faktiske omstændigheder eller dokumentationen i sagen og bør ikke tillægges vægt.

Det må lægges til grund, at klager har samarbejdet loyalt under hele forløbet, herunder:

- anmeldt skaden rettidigt,
- indhentet sagkyndig vurdering,
- fulgt alle anvisninger fra DBF samt skadesservicepartner, og
- straks standset brugen af rummet for at undgå forværring.

2.5. Samlet bemærkning

På den baggrund må det konstateres, at DBF's gengivelse af sagen ikke giver et retvisende billede af hverken hændelsesforløbet eller skadens faktiske omfang.

Vores oplysninger er veldokumenterede og understøttes af både fotos, rapport fra uvildig sagkyndig ([VVS-firma]) og DBF's egne bilag.

Selskabet har ikke dokumenteret, at skaden kan begrænses til brusenichen, mens vi derimod har fremlagt teknisk og visuel dokumentation for et væsentligt større omfang. DBF har som eksempel nægtet at åbne gulvet yderligere op trods manglende hæftning i resterende rum – også på trods af dokumenteret manglende vedhæftning udenfor brusenichen, som indikerer vandets rejse (grundet forkert fald) både på langs af konstruktionen samt igennem lagene.

Selskabets høringssvar må derfor anses for mangelfuldt, vildledende og uden fornøden teknisk dokumentation, hvilket bør tillægges vægt i nævnets vurdering af bevisbyrden.

3. Skadebeskrivelse og teknisk vurdering

Der er tale om en omfattende og teknisk alvorlig skade, der vedrører både badeværelsets opbygning, dets funktionalitet samt de underliggende bygningsdele. Skaden er dokumenteret gennem fotos, fagtekniske vurderinger og besigtigelsesnotater, og dens karakter er uforenelig med både god byggeskik og gældende vådrumsregler.

3.1. Skadens omfang

- **Fejl i fald og bassinvirkning:** Gulvet har forkert fald, hvilket medfører opsamling af vand og overløb mod vægge og områder uden for vådzone. Dette er dokumenteret af både DBF's sagkyndige og den uvildige rapport fra [VVS-firma]. Ifølge *By og Byg Anvisning 200* skal faldet være 1-2% mod afløb i hele vådzone, hvilket ikke er tilfældet.
- **Løse og skrukke klinker:** I store dele af rummet, også uden for brusenichen, er klinker løse eller afgiver hul lyd ved tryk. Det indikerer fugtophobning og utilstrækkelig hæftning til underlaget. Flere klinker mangler fuldstændig vedhæftning.
- **Manglende vådrumssikring:** Underlaget består af trækonstruktion uden cementbaseret opbygning og uden dokumenteret vådrumsmembran. Træ som underlag i vådrum kræver ifølge *SBI-anvisning 252* en omfattende fugtsikring, som ikke er udført.
- **Opbygget oven på gammel konstruktion:** Gulvet er hævet over etagens niveau, og der mangler bassinvirkning. Ved eventuel overløb kan vand løbe ud i tilstødende rum og ned i resten af husets konstruktion. Kravet om korrekt fald ser ud til ikke at være opfyldt eftersom træpladerne blot er etableret ovenpå et vandret allerede eksisterende gulv.

- **Vandgennemtrængning til underetage:** Der er observeret vand på toilettet under badeværelset, samt misfarvning og sprækker i loftet. Dette dokumenterer, at skaden ikke er begrænset til brusenichen, men har forårsaget reel følgeskade i etageadskillelsen.
- **Råd og misfarvning:** Der er synlige mørke områder og begyndende råd i underlaget. Både i gulvplader og lagene under. Det vidner om langvarig fugtpåvirkning og kan følge en nedsat bæreevne i trækonstruktionen.
- **Skimmeldannelse:** Skimmelflader er observeret i overgangen mellem væg og gulv. Dette udgør en sundhedsrisiko og er tegn på fortsat fugtighed i konstruktionen.
- **Lugtgener og indeklima:** Der har i længere perioder været kraftige lugtgener fra området, der har gjort brug af rummet umulig. Vi har været nødsaget til at køre affugter og konstant udluftning, særligt fordi ... har soverum på samme etage. I perioder har de udvist symptomer, som svarer til dem, man ser ved ophold i skimmelpåvirkede rum.
- **Affugtning og energiforbrug:** Siden åbning af gulvet har der kontinuerligt kørt affugter for at modvirke yderligere fugtudbredelse, hvilket har medført væsentligt forhøjet strømforbrug.
- **Konstruktionen mellem etagerne:** Loftet i underetagen er ikke blevet åbnet eller undersøgt, men vandpåvirkning er konstateret. Risikoen for fortsat opfugtning og begyndende råd i bjælkelaget er reel.

3.2. Fagteknisk vurdering

Den uvildige rapport fra [VVS-firma] (Bilag 2) konkluderer, at:

- der er konstateret fejl i både fald, vådrumssikring og underlag,
- konstruktionen/træplader er uegnet som basis for ny flisebelægning,
- og at den eneste fagligt forsvarlige metode er total nedtagning og genopbygning af badeværelset.

[håndværkerfirma], DBF's egen samarbejdspartner, har i Tilbud 2 (Bilag 3) selv anerkendt et større skadeomfang end oprindeligt, idet der nu fremgår:

'Demontering af resterende klinker i bruseniche, demontering af gipsunderlag, undersøgelse af bjælkelag ved afløb og vådrumssikring af gulv i bruseniche.'

Dette viser, at selskabets egne leverandører har måttet udvide arbejdsbeskrivelsen for at håndtere skaden – og dermed reelt bekræfter, at den oprindelige vurdering var utilstrækkelig.

Det kan i tillæg nævnes at vi for nyligt har forsøgt at indhente en kommentar fra den murer, som [håndværkerfirma] havde sat på opgaven, som ved besøget hos os nævnte, at han *'ikke kunne holde ud at være i rummet'* da konstruktionen blev åbnet op. At *'det er noget polsk sjusk og alt er fuldstændig vådt og råddent hele vejen igennem. Jeg har aldrig set en konstruktion lavet sådan her'* og at *'alt det her skal jo op'*. Men seneste mail fra [håndværkerfirma] af torsdag d. 6. oktober 2025 fortæller, at *'han ikke er ansat længere'*. (Bilag 7).

3.3. Tekniske og bygningsmæssige konsekvenser

Når en trækonstruktion udsættes for vedvarende fugt, mister den gradvist sin styrke. Selv efter udtørring kan der være skjult svækkelse, som kan føre til senere deformation eller svigt.

Ifølge DS/EN 351-1 og Bygningsreglement 2018 §§ 441 og 471 skal materialer og konstruktioner kunne modstå fugtpåvirkning uden forringelse af styrke og holdbarhed.

DBF's forslag om blot at genfuge og genlægge fliser oven på fugtskadede træ er derfor hverken teknisk forsvarligt, bygningsretligt lovligt eller holdbart over tid.

En sådan løsning ville indkapsle fugten og skabe risiko for genopblomstring af skimmel og råd.

3.4. Sundheds- og brugsmæssige konsekvenser

Badeværelset har ikke været anvendeligt i over to år. Lugtgener, affugterdrift og konstant ventilation har medført væsentlige gener for familien og et usundt indeklima.

Der har været dokumenteret skimmellignende vækst i overgangen mellem gulv og væg, og affugteren har kørt uafbrudt i flere måneder for at undgå forværring.

Disse forhold udgør en væsentlig nedsættelse af bygningens brugbarhed jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og bør i sig selv kvalificere skaden som dækningsberettiget.

3.5. Samlet teknisk konklusion

På baggrund af den samlede dokumentation kan det konkluderes, at:

1. Skaden er gennemgående og påvirker både gulv, underlag og etageadskillelse.
2. Den nuværende konstruktion er ikke udført i overensstemmelse med vådrumsregler eller Bygningsreglementet.
3. DBF's foreslåede løsning om delvis reparation er uforenelig med gældende tekniske krav og vil medføre fortsatte skader.
4. En reetablering af badeværelset med ny konstruktion, vådrumssikring, korrekt fald og evt. bassinvirkning er den eneste fagligt og lovgivningsmæssigt forsvarlige løsning.

4. Juridisk og forsikringsmæssig vurdering

4.1. Skadedefinition og dækningsområde

Skaden falder klart inden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter policen (...) dækker forsikringen:

- **Pkt. 3.1:** skader, der nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt,
- **Pkt. 3.6.2:** skjulte skader ved VVS- og afløbsinstallationer,
- **Pkt. 3.7:** skader som følge af ulovlig bygningsindretning.

Der foreligger en skjult og konstruktionsbetinget skade:

forkert fald, manglende vådrumssikring, vandgennemtrængning til etagen under, begyndende råd, skimmel og et badeværelse, der ikke har kunnet anvendes i over to år.

Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten, og tidligere ejer har som nævnt erkendt kendskab til løse fuger, hvilket dokumenterer, at skaden var til stede før overtagelsen.

4.2. Bevisbyrde og dokumentation

Vi har fremlagt omfattende billeddokumentation, uvildig rapport fra [VVS-firma], samt DBF's egne tilbud, hvor [håndværkerfirma] i *Tilbud 2* selv anerkender behov for demontering af gipsunderlag, undersøgelse af bjælkelag og ny vådrumssikring.

DBF har derimod ikke fremlagt teknisk dokumentation eller begrundet hvordan de kan fravige lovbestemmelserne omkring etablering af vådrum, der kan sandsynliggøre, at en begrænset udbedring er tilstrækkelig.

4.3. Udbedringsprincip og forbedringsindsigelse

DBF's henvisning til policens pkt. 5.2 om 'samme byggemåde' kan ikke begrunde at gentage en fejlbehæftet og ulovlig konstruktion.

En udbedring skal bringe bygningen tilbage i lovlig og teknisk forsvarlig stand i overensstemmelse med Bygningsreglementet, *By og Byg Anvisning 200* og *SBi 252*.

Ændring af undergulv er ikke forbedring, men en nødvendig konsekvens af korrekt reetablering.

Dette er i overensstemmelse med nævnets praksis (sager 99161 og 99254), hvor gennemgående fejl i vådrum medførte krav på fuld genetablering.

5. Samlet konklusion og påstande

På baggrund af seneste høringssvar fra DBF, som ikke fremlagde yderligere relevante oplysninger, sagens dokumentation, de tekniske vurderinger og gældende praksis, anmodes det derfor om at kravene nævnt i afsnit 7, *OFFICIEL KLAGE - Ankenævnet for Forsikring, Dansk Boligforsikring, Bædeværelse, ..., 22.07.2025*, imødekommes."

Selskabet har i brev af 2/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 11. november 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager skriver, at DBF har undladt følgende væsentlige forhold i sin behandling:

'At vand er observeret på etagen under (toiletrum), dokumenteret med foto og korrespondance. At fliser og fuger i store dele af rummet er løse eller mangler vedhæftning. At der er mørke pletter og råd i underlaget. At selskabets egen samarbejdspartner, [håndværkerfirma], i tilbud 2 selv anerkender behov for demontering af gipsunderlag, ny vådrumssikring og undersøgelse af bjælkelag – en markant udvidelse af det oprindelige dækningsomfang.'

DBF har fremsendt en opdateret erstatningsopgørelse den 2. september 2024 netop i overensstemmelse med tilbud af 26. august 2024, som klager omtaler som tilbud 2. Det fremgår direkte af beskrivelsen i tilbuddet, at brusenichens klinker og gipsunderlag skiftes og der udføres vådrumssikring af gulv i brusenichen etc. Herudover har DBF meddækket ny ståldel til unidrænet i brusenichen. Hvad angår gulvspånpladen og bjælkelaget er der ikke råd eller svækkelse i øvrigt (bilag E, s. 4.)

For så vidt angår klinkerne uden for brusenichen, har klager mærket hultlydende klinker. Konsulenten gennemgik dette ved besøget i november 2023, men der var ingen løse klinker, ligesom det også direkte fremgår, at der hverken blev konstateret revner eller huller i fugerne, men derimod blev konstateret intakt på besigtigelsestidspunktet (bilag D, s. 1 øverst).

Hvad angår loftet i toilettet i stueplan, har konsulenten ligeledes medtaget klagers forklaring om dryp og foto af en vandpyt på gulvet (bilag C, s. 6 nederst). Loftet i toilettet er nedhængt gipsloft på det oprindelige rørpudset loft opsat på bjælkelaget. Følgeskader vil være meddækket. Der er dog ikke konstateret nogen følgeskader, hvilket også direkte fremgår af besigtigelsen den 15. januar 2025 (bilag E, s. 4-6). Klager må fremlægge billeder af de følgeskader, som klager mener der er i loftet i toiletrummet i stueplan, hvis DBF skal forholde sig yderligere på det punkt.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, hvorfor DBF ikke finder grundlag for at gå yderligere ind i vurdering af lovlighed.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

19.

104070

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/10 2022 fremgår bl.a.:

"SÆLGEROPLYSNINGER

...

Renoveret huset da vi overtog huset i 2017.

Alt er lavet af professionelle

...

Alt sammen i 2017. Gulvvarme, nye gulve, køkken, 2 badeværelser".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/7 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold: Defekt gulv i brus på 1. sal

Forsikringstager anviser brus i badeværelse på 1. sal. hvor fuger er med revner og klinker er hult lydenynde, samt manglende flad imod afløb.

...

Konklusion

Fuger i brus er revnet og udfaldende samt fugeslip ved gummifuger. Ved brug af bad kommer der ifølge forsikringstager vand ned i toilet lige under i stueplan.

Badeværelset er udført med gulv- og sokkelklinker på letkonstruktion. I brusenichen som er afgrænset med vinge og badeforhæng i åbning er der også klinker på væggene.

Forsikringstager har ret i, at der ikke er et jævnt fald i hele brusenichen. Den inderste række klinker har fald og den yderste er vandret/ evt. let bagfald. Det er svært at lave anderledes med den størrelse klinker. Der ses ingen skader eller skaderisiko."

Af selskabets besigtigelsesnotat, internt notat, af 30/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hermed et kort notat til denne sag, hvor badeværelse på 1 sal. er besigtiget med mure.

Bad 1. sal:

Generelt ses flisefuger på gulvet i bruseniche med revner og også huller(nedbrudt). Foto 1-8

Flisefuger på gulvet i brusenichen, ses med to farver, som tyder på de har været repareret/skiftet en gang tidligere. Foto 9

Gulvfliser er hultlydende og mulig manglende vedhæftning på mere end 70% af fliserne. Hvilket kan være årsag til fuger revner/smulder. Grundet utilsigtet bevægelse på klinken

Gulvet er en let gulvkonstruktion. Under døre ses op bygning af gulv. – klinker, gulvgips, spånplade m. spor til gulvvarme. Foto 11-12

Forsikringstager har markeret hult lydende på rest af badeværelset. Foto 13

Ankenævnet for Forsikring

20.

104070

Gulv uden for brus, vurderes at have mere end 70% vedhæftning og her ses da huller ingen revner o.l. i fuger (intakt)

Murer sender tilbud på udskiftning af fuger og evt. også omlægning af klinker i brusenichen hvis nødvendigt."

Af tilbud af 18/4 2024 fra håndværkerfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Overslag på udbedring af løse klinker på badeværelse 1 sal.

Hermed fremsendes overslag på følgende arbejder hos jer:

- Opskæring af fuge ved løse klinker på gulv i badeværelse.
- Forsøg på afvarmning af løse klinker.
- Udskiftning af gummifuger i bruseniche.
- Montering af de afvarmede klinker igen.
- Fugning af klinker.
- Reetablering af vådrums sikring hvor der er afvarmet klinker i nødvendigt omfang.

Forbehold:

Tilskårede klinker kan være risikable at varme af, da spændingen i klinkerne er blevet svækket ved til skæringen, og derfor har nemt ved at revne.

Der er ikke medregnet nye klinker i tilfælde af at de knækker.

Der skal laves et eftersyn ved afløb i bruseniche når der er varmet klinker af, eftersynet er medregnet i prisen, evt udbedring af fejl eller utæthed er ikke medregnet.

Samlet tilbud for ovenstående arbejder inkl. materialer: **DKK 20.125,00 excl. moms / 25.156,25 inkl. moms."**

Af mail af 23/7 2024 fra håndværkerfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har været ude og prøve at varme klinker af på badeværelset 1 sal, det er ikke muligt at varme klinkerne af, da det ser ud som om der ikke er brugt tandspartel til at ligge dem, og der er også spartlet på gips underlaget.

Det vil sige vi ikke kan få vandet til at løbe ind under klinkerne, og så kan vi ikke varme dem af.

Vi fik taget en klinke op ved risten, og der røg både vådrumssikring og dele af gipsunderlaget med.

Vi kunne konstatere at det er lavet forkert omkring risten, hvor der er brugt en træ plade ind mod risten som har taget meget skade, der er heller ikke udført korrekt vådrumsmembran, der var ikke monteret armeringsbund over samlingen, hvilket der skal efter anvisningen.

Der er også meget skimmel og fugt skade mellem lagene, hvilket indikerer at skaden har været der i lang tid og at, vandet bare har kunnet løbe ned i gipslaget.

Min konklusion er derfor at, vi ikke kan udbedre skaden sådan som vi har snakket om og jeg

Ankenævnet for Forsikring

21.

104070

anbefaler at, klinker, vådrum og underlag fjernes helt og så skal det undersøges om konstruktionen under dette har taget skade."

Af tilbud af 26/8 2024 fra håndværkerfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Tillægs pris vedr. badeværelse på 1 sal.

Herved fremsendes tilbud på følgende arbejder hos jer:

- Demontering af resterende klinker i bruseniche
- Demontering af gips underlæg i bruseniche
- Undersøgelse af bjælkelag ved afløb i bruseniche
- Reetablering af gips underlag
- Vådrumssikring af gulv i bruseniche
- Lægning og fugning af de demonterede klinker i bruseniche
- Gummi fuge mellem gulv og væg i bruseniche
- Afdækning løbende af adgangsvej
- Bortskaffelse af eget affald

Samlet tilbud for ovenstående arbejder inkl. materialer: **DKK 24.854,00 excl. moms / 31.067,50 inkl. moms."**

Af selskabets mail af 27/8 2024 til håndværkerfirma fremgår bl.a.:

"Jeg går ud fra at vedhæftede tilbud af 26. august træder i stedet for tilbuddet af 24. april."

Af selskabets mail af 2/9 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"I forlængelse af min mail af 23. august 2024, har vi nu modtaget opdateret tilbud fra [håndværkerfirma], som følge af de konstaterede forhold i forbindelse med påbegyndelsen af arbejdet.

Erstatningen opgøres iht. vedhæftede tilbud på 31.067,50 kr., hvor jeres selvrisko udgør 5.000 kr.

Denne erstatningsopgørelse erstatter således tidligere fremsendte opgørelse af 18. april 2024.

Hvis der skulle vise sig behov for at rykke på varmeslager eller andre udfordringer, bedes I fortsat sørge for at kontakte [taksator] for nærmere aftale i forhold til videre tiltag, herunder eventuel rekvirering af vvs'er etc."

Af tilbud af 10/9 2024 fra VVS-firma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vvs tilbud vedr. udbedring af skade på badeværelse 9.5kvm.

Det er vores vurdering at badeværelset ikke er udført korrekt og hensigtsmæssigt.

Der er lagt fliser ovenpå træplader både i bruseniche og i resterende areal, og der er ikke konstateret synlig vådrumssikring ved besigtigelse. Det er derfor vores vurdering at den bedste løs-

ning for alle på sigt er at reetablere badeværelset korrekt, da vi ikke kan stå inde for og yde garanti på at reparere nuværende konstruktion.

Derfor vurderer vi at eksisterende fliser skal fjernes, samt underliggende træplade, og i stedet for etableres svalehaleplader, så der kan støbes gulv med korrekt fald. Herefter etableres korrekt vådrumssikring. Yderligere skal der åbnes op, og skiftes beskadiget gips på væggene i bruseniche til fermacell. Når konstruktionen er udbedret, kan der lægges nye fliser, samt fuger.

Da skaden blev opdaget ved at der løb vand ned i badeværelset i stueplan under 1. sals badeværelse, skal konstruktionen etagerne imellem undersøges for mulige følge skader, selve denne undersøgelse er med i tilbuddet, da dette bliver muligt at vurdere i processen, men der kan derved opstå yderligere omkostninger som involverer andre faggrupper som der i nedstående tilbud ikke er taget højde for. Der tages også forbehold for at gulvet i den lille gang ved siden af brusenichen ikke har taget skade, dette er der ikke taget højde for i nedstående tilbud.

Tilbuddet omfatter følgende.

- Nedtagning af sanitet til genbrug.
- Nedbrydning af fliser, samt underliggende træplader.
- Udskiftning af beskadiget gips i bruseniche, til fermacell.
- Montering af svalehaleplader på gulv for støb.
- Genbrug eller udskiftning af Unidrain vurderes ved nedbrydning. (Afsat Kr. 5000,-)
- Der støbes nyt gulv.
- Der etableres korrekt vådrumssikring.
- Der udlægges nye fliser (Afsat kr. 250,- ekskl. moms pr. kvm)
- Der afsluttes med fuger.
- Eksisterende sanitets genmonteres.

Timeløn: kr. ekskl. moms 66.030,- fordelt på vvs 45timer, tømrer 45timer og murer 30timer.

Materialer: kr. ekskl. moms. 41.670,-

Pris Kr. Eksl. Moms. 107.700,- kr Pris Kr. Inkl. Moms. 134.625,- kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er ingen fugt i konstruktionen d.d. og underlag er ikke svækket og vurderes at, kunne anvendes til genopbygning.

Underlaget af spånplader med gulvvarme, vurderes fint at kunne anvendes til genopbygning og lægning af klinker. Der er d.d. ikke konstateret fugt eller andre skader ned i selve bjælkelagskonstruktionen.

Gulvet opbygges mere eller mindre som før ved montering af egnet plader oven på spånplade med

gulvvarme. Evt. kan der opbygges fald hvilket kan medføre der kommer en kant/op-kant ved indgang til brus.

Kan være nødvendigt at nedtage nederste række vægflise for korrekt afslutning af vådrumsmembran med hjørnebånd m.m. på gulvet.

Ny ståldel på unidræn må forventes.

...

Spånplader ses med skjolder efter fugt. Men ingen svækkelse i styrke eller fugt d.d.

...

Gulvet har været udført med en ca. 15 mm gulvgips imellem spånplader og klinker

...

Ned gennem hul ved afløb ses gl. loftforskallig m. rørpuds

Og i hul v. kloakrør ses nedhængt gipsloft i stueplan

...

Gennem hul ses de forskellige konstruktioner oppe fra

...

Der kan ikke konstateres fugt nogen steder nede i konstruktionerne

...

Spånplader er med fugtskjolder særligt i hjørne"

Af selskabets mail af 24/3 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"På baggrund af den fælles gennemgang, var der ikke grundlag for at udvide dækningen ud over de 5.000 kr. til ny ståldel på unidrænet, som er opgjort på baggrund af et konkret tilbud fra [håndværkerfirma]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

3.2

Forsikringen dækker:

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1936. Klageren overtog ejendommen den 25/6 2023. Klageren anmeldte den 27/6 2023 løse fliser, defekte fuger og mangelfuldt afløb i brusenichen på badeværelse på 1. sal, og at vand løb ned til badeværelse i stueplan. Selskabet har anerkendt dækning af udbedring i henhold til tilbud af 26/8 2024 fra håndværkerfirma på 31.067,50 kr. Klageren er utilfreds med selskabets udbedringsmetode. Klageren ønsker, at selskabet skal dække renovering af badeværelset med blandt andet ændring fra let konstruktion (bjælkelag) til støbt konstruktion på svalehaleplader. Klageren har fremlagt tilbud på 134.625 kr.

Klageren har anført, at der er alvorlige konstruktionsmæssige mangler ved badeværelset på 1. sal. Skaden er gennemgående og påvirker både gulv, underlag og etageadskillelse. Den nuværende konstruktion er ikke udført i overensstemmelse med vådrumsregler eller Bygningsreglementet. Selskabets foreslåede løsning om delvis reparation er uforenelig med gældende tekniske krav og vil medføre fortsatte skader. En reetablering af badeværelset med ny konstruktion, vådrumssikring, korrekt fald og evt. bassinvirkning er den eneste fagligt og lovgivningsmæssigt forsvarlige løsning. Der foreligger en skjult og konstruktionsbetinget skade i form af forkert fald, manglende vådrumssikring, vandgennemtrængning til etagen under, begyndende råd, skimmel og et badeværelse, der ikke har kunnet anvendes i over to år. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten, og tidligere ejer har erkendt kendskab til løse fuger, hvilket dokumenterer, at skaden var til stede før overtagelsen. Der er fremlagt omfattende billeddokumentation, uvildig rapport fra VVS-firma samt selskabets egne tilbud, hvor håndværkerfirma i sig selv anerkender

behov for demontering af gipsunderlag, undersøgelse af bjælkelag og ny vådrumssikring. Selskabet har derimod ikke fremlagt teknisk dokumentation eller begrundet, hvordan de kan fravige lovbestemmelserne omkring etablering af vådrum, der kan sandsynliggøre, at en begrænset udbedring er tilstrækkelig. Selskabets henvisning til policens pkt. 5.2 om "samme byggemåde" kan ikke begrunde at gentage en fejlbehæftet og ulovlig konstruktion. En udbedring skal bringe bygningen tilbage i lovlig og teknisk forsvarlig stand i overensstemmelse med Bygningsreglementet, By og Byg Anvisning 200 og SBI 252. Ændring af undergulv er ikke forbedring, men en nødvendig konsekvens af korrekt reetablering. Dette er i overensstemmelse med nævnets praksis (sager 99161 og 99254), hvor gennemgående fejl i vådrum medførte krav på fuld genetablering.

Selskabet har anført, at erstatningen er opgjort den 2/9 2024 på baggrund af tilbud af 26/8 2024 fra håndværkerfirma på udbedring af skaden, hvoraf det fremgår, at brusenichens klinker og gipsunderlag skiftes, og der udføres vådrumssikring af gulv i brusenichen mv. Herudover har selskabet dækket ny ståldel til unidrænet i brusenichen. Selskabet har anført, at det fremgår af besigtigelsesnotaterne, at der ikke er skader på konstruktionen. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret råd eller svækkelse i øvrigt. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten har medtaget klagerens forklaring om dryp og foto af en vandpyt på toilettet i stueplan under badeværelset. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret følgeskader i loftet. Selskabet har anført, at huset er opført i 1936 med en bjælkelagskonstruktion, og at forsikringen ikke dækker ændringer, men en reparation af det beskadigede ved brug af samme byggemåde på samme sted. Selskabet har anført, at den primære årsag til, at sagen er trukket ud, er, at klageren har påbegyndt arbejdet, for så at standse det for at genoptage diskussionen om udbedringen. Selskabet har anført, at klageren har tegnet basisdækning, der ikke dækker udbedring af eventuel ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af tilstandsrapport af 26/10 2022, at sælger har oplyst, at "Renoveret huset da vi overtog huset i 2017... Alt er lavet af professionelle ... Alt sammen i 2017. Gulvvarme, nye gulve, køkken, 2 badeværelser".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 19/7 2023, at "Forsikringstager anviser brus i badeværelse på 1. sal. hvor fuger er med revner og klinker er hult lydende, samt manglende fald imod afløb ... Konklusion Fuger i brus er revnet og udfaldende samt fugeslip ved gummifuger. Ved brug af bad kommer der ifølge forsikringstager vand ned i toilet lige under i stueplan. Badeværelset er udført med gulv- og sokkelklinker på letkonstruktion. I brusenichen som er afgrænset med vinge og badeforhæng i åbning er der også klinker på væggene. Forsikringstager har ret i, at der ikke er et jævnt fald i hele brusenichen. Den inderste række klinker har fald og den yderste er vandret/ evt. let bagfald. Det er svært at lave anderledes med den størrelse klinker. Der ses ingen skader eller skaderisiko".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 30/1 2024, at "Generelt ses flisefuger på gulvet i bruseniche med revner og også huller(nedbrudt) ... Flisefuger på gulvet i brusenichen, ses med to farver, som tyder på de har været repareret/skiftet en gang tidligere ... Gulvfliser er hultlydende og mulig manglende vedhæftning på mere end 70% af fliserne. Hvilket kan være årsag til fuger revner/smulder. Grundet utilsigtet bevægelse på klinken. Gulvet er en let gulvkonstruktion. Under døre ses op bygning af gulv. – klinker, gulvgips, spånplade m. spor til gulvvarme ... Forsikringstager har markeret hult lydende på rest af badeværelset ... Gulv uden for brus, vurderes at have mere end 70% vedhæftning og her ses da huller ingen revner o.l. i fuger (intakt) Murer sender tilbud på udskiftning af fuger og evt. også omlægning af klinker i brusenichen hvis nødvendigt".

Det fremgår af tilbud af 18/4 2024 fra håndværkerfirma indhentet af selskabet, at "Hermed fremsendes overslag på følgende arbejder hos jer: - Opskæring af fuge ved løse klinker på gulv i badeværelse. - Forsøg på afvarmning af løse klinker. - Udskiftning af gummifuger i bruseniche. - Montering af de afvarmede klinker igen. - Fugning af klinker. - Reetablering af vådrums sikring hvor der er afvarmet klinker i nødvendigt omfang. Forbehold: Tilskårede klinker kan være risikable at varme af, da spændingen i klinkerne er blevet svækket ved til skæringen, og derfor har nemt ved at revne. Der er ikke medregnet nye klinker i tilfælde af at de knækker. Der skal laves

Ankenævnet for Forsikring

27.

104070

et eftersyn ved afløb i bruseniche når der er varmet klinker af, eftersynet er medregnet i prisen, evt udbedring af fejl eller utæthed er ikke medregnet. Samlet tilbud for ovenstående arbejder inkl. materialer: ... 25.156,25 inkl. moms".

Det fremgår af mail af 23/7 2024 fra håndværkerfirma til selskabet, at "Vi har været ude og prøve at varme klinker af på badeværelset 1 sal, det er ikke muligt at varme klinkerne af, da det ser ud som om der ikke er brugt tandspartel til at ligge dem, og der er også spartlet på gips underlaget. Det vil sige vi ikke kan få vandet til at løbe ind under klinkerne, og så kan vi ikke varme dem af. Vi fik taget en klinke op ved risten, og der røg både vådrumssikring og dele af gipsunderlaget med. Vi kunne konstatere at det er lavet forkert omkring risten, hvor der er brugt en træ plade ind mod risten som har taget meget skade, der er heller ikke udført korrekt vådrumsmembran, der var ikke monteret armeringsbund over samlingen, hvilket der skal efter anvisningen. Der er også meget skimmel og fugt skade mellem lagene, hvilket indikerer at skaden har været der i lang tid og at, vandet bare har kunnet løbe ned i gipslaget. Min konklusion er derfor at, vi ikke kan udbedre skaden sådan som vi har snakket om og jeg anbefaler at, klinker, vådrum og underlag fjernes helt og så skal det undersøges om konstruktionen under dette har taget skade".

Det fremgår af tilbud af 26/8 2024 fra håndværkerfirma indhentet af selskabet, at "Tillægs pris vedr. badeværelse på 1 sal. Hermed fremsendes tilbud på følgende arbejder hos jer: - Demontering af resterende klinker i bruseniche - Demontering af gips underlæg i bruseniche - Undersøgelse af bjælkelag ved afløb i bruseniche - Reetablering af gips underlag - Vådrumssikring af gulv i bruseniche - Lægning og fugning af de demonterede klinker i bruseniche - Gummi fuge mellem gulv og væg i bruseniche - Afdækning løbende af adgangsvej - Bortskaffelse af eget affald Samlet tilbud for ovenstående arbejder inkl. materialer: DKK 24.854,00 excl. moms / 31.067,50 inkl. moms".

Det fremgår af selskabets mail af 2/9 2024 til klageren, at "I forlængelse af min mail af 23. august 2024, har vi nu modtaget opdateret tilbud fra [håndværkerfirma], som følge af de konsta-

Ankenævnet for Forsikring

28.

104070

terede forhold i forbindelse med påbegyndelsen af arbejdet. Erstatningen opgøres iht. vedhæftede tilbud på 31.067,50 kr., hvor jeres selvrisko udgør 5.000 kr. Denne erstatningsopgørelse erstatter således tidligere fremsendte opgørelse af 18. april 2024".

Det fremgår af tilbud af 10/9 2024 fra VVS-firma indhentet af klageren, at "Det er vores vurdering at badeværelset ikke er udført korrekt og hensigtsmæssigt. Der er lagt fliser ovenpå træplader både i bruseniche og i resterende areal, og der er ikke konstateret synlig vådrumssikring ved besigtigelse. Det er derfor vores vurdering at den bedste løsning for alle på sigt er at reetablere badeværelset korrekt, da vi ikke kan stå inde for og yde garanti på at reparere nuværende konstruktion. Derfor vurderer vi at eksisterende fliser skal fjernes, samt underliggende træplade, og i stedet for etableres svalehaleplader, så der kan støbes gulv med korrekt fald. Herefter etableres korrekt vådrumssikring. Yderligere skal der åbnes op, og skiftes beskadiget gips på væggene i bruseniche til fermacell. Når konstruktionen er udbedret, kan der lægges nye fliser, samt fuger. Da skaden blev opdaget ved at der løb vand ned i badeværelset i stueplan under 1. sals badeværelse, skal konstruktionen etagerne imellem undersøges for mulige følge skader, selve denne undersøgelse er med i tilbuddet, da dette bliver muligt at vurdere i processen, men der kan derved opstå yderligere omkostninger som involverer andre faggrupper som der i nedstående tilbud ikke er taget højde for. Der tages også forbehold for at gulvet i den lille gang ved siden af brusenichen ikke har taget skade, dette er der ikke taget højde for i nedstående tilbud. Tilbuddet omfatter følgende. Nedtagning af sanitet til genbrug. Nedbrydning af fliser, samt underliggende træplader. Udskiftning af beskadiget gips i bruseniche, til fermacell. Montering af svalehaleplader på gulv for støb ... Der støbes nyt gulv. Der etableres korrekt vådrumssikring. Der udlægges nye fliser ... Der afsluttes med fuger ... Pris Kr. Inkl. Moms. 134.625,- kr."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at "Der er ingen fugt i konstruktionen d.d. og underlag er ikke svækket og vurderes at, kunne anvendes til genopbygning. Underlaget af spånplader med gulvvarme, vurderes fint at kunne anvendes til genopbygning og lægning af klinker. Der er d.d. ikke konstateret fugt eller andre skader ned i selve bjælkelagskon-

struktionen. Gulvet opbygges mere eller mindre som før ved montering af egnet plader oven på spånplade med gulvvarme. Evt. kan der opbygges fald hvilket kan medføre der kommer en kant/op-kant ved indgang til brus. Kan være nødvendigt at nedtage nederste række vægflise for korrekt afslutning af vådrumsmembran med hjørnebånd m.m. på gulvet. Ny ståldel på unidræn må forventes".

Det fremgår af selskabets mail af 24/3 2025 til klageren, at "På baggrund af den fælles gennemgang, var der ikke grundlag for at udvide dækningen ud over de 5.000 kr. til ny ståldel på unidrænet, som er opgjort på baggrund af et konkret tilbud fra [håndværkerfirma]".

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. 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 ... Forsikringen dækker: udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament) ... lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet ... Dækningen er betinget af: at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden ... Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det erstatningstilbud, som selskabet har accepteret at dække, er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere destruktive undersøgelser i etagedækket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skader i bjælkelagskonstruktionen, der er udført i 1936 eller i den underliggende loftkonstruktion. Det fremgår blandt andet af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2025, at "underlag er ikke svækket og vurderes at kunne anvendes til genopbygning", og "Der er d.d. ikke konstateret fugt eller andre skader ned i selve bjælkelagskonstruktionen". Nævnet bemærker, at der ikke er godtgjort nævneværdige forekomster af råd, svamp eller skimmelvækst i ejendommens beboelsesrum.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen dækker reparation, genopretning eller genopførelse af det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Nævnet bemærker, at selskabets udbedringsmetode blandt andet indebærer udskiftning af brusenichens klinker og gipsunderlag og udførelse af vådrumssikring af gulvet i brusenichen. Nævnet bemærker videre, at udbedringsmetoden fra klagerens VVS-firma indebærer en ændring af den oprindelige konstruktion fra let konstruktion (bjælkelag) til støbt konstruktion med svalehaleplader. Nævnet bemærker videre, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer eller ulovlige VVS-installationer på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

31.

104070

Nævnet har også lagt vægt på, at de anførte forhold omkring bagfald på dele af gulvet og skrukke fliser uden for vådzone efter nævnets praksis som udgangspunkt ikke udgør dækningsberettigende forhold i henhold til ejerskifteforsikringen, og at der ikke er anført omstændigheder, der kan begrunde, at udgangspunktet fraviges. Nævnet henviser herved bl.a. til Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor der anføres eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold. Det fremgår heraf, at "stedvis skrukke/hule fliser eller klinker", og "manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv" i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

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.



Peter Thønnings