

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2026 blev i sag nr. 104133:

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. I klageskema af 13/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mit selskab erhverver parcelhus, hvor der i tilstandsrapport er anført, at klinkerne i brusenichegulvet 0,3m² har begrænset vedhæftning. Senere, da jeg istandsætter huset til udlejning (maling etc.), konstaterer jeg, at stort set hele badeværelse gulv og en stor del af vægfliser (også i brusenichen) er løse, og der bag døren var klinker, som kunne demonteres med fingrene.

Jeg skriver til forsikringen og oplyser, at tilstandsrapporten efter min mening er stærk mangelfuld. Forsikringsselskabet sender ekspert, som konstaterer at hele gulvet er skruk, og at badeværelset formentligt er lavet forkert.

Efter en del mails afslår Dansk Bolig Forsikring deres dækningsansvar. Jeg klager til deres interne afdeling, og de medgiver, at der er dækningspligtige, og at jeg skal indhente tilbud. Efter lang tids søgen efter en murer, som vil give tilbud/overslag, fremsendes dette, men ifølge DBF er det ikke specificeret nok. Til sidst sender de en egen tekniker/skadesudbedrer/murer, som giver tilbud og yderligere oplyser, at gulvafløb formentlig er ulovligt. Tilbuddet Der fremsendes til DBF, som den 25.2.2025 oplyser, at jeg - når jeg har fået udført nyt badeværelse, kan fremsendes faktura og modtage kr. 68.750 før selvrisko på kr. 5.000.

Jeg kender ingen firmaer, som kan udføre denne type arbejde for kr. 68.750 inkl. moms. De løse fliser på væggene, kan ikke demonteres uden at beskadige dem, så de kan ikke bare udskiftes. Gulvafløbet er formentlig utæt, og skal ifølge DBFs egen sagkyndige skiftes, for at kunne udføre renoveringen efter gældende vådrumsregler.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104133

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet forhøjer dækningen til, hvad man til dagens priser kan få udført en renovering for. Dette skal indeholde tilslutning af bad/toiletvogn til lejere under renovering, samt renovering skruk gulv og vægge, og eventuelle følgeskader.

Jeg mener, at et realistisk pris for dette udgør kr. 170.000 inkl. moms.

DBF oplyste, da de erkendte erstatningsansvar, at prisen for udbedring af de løse klinker i brusenichegulv skulle modregnes i erstatningen. Dette er principielt korrekt, men da der samlet er omkring 18m² fliser, som skal fjernes, og sandsynligvis også klaplag, som er skruk, så er 0,3m² brusenichefliser en meget beskedent del svarende til knapt 2 pct.

Den ny lejer, som netop er flyttet ind, har oplyst mig, der endvidere er fundet svamp i gulvet i soveværelset ved siden af badeværelset. Dette forhold er netop meldt til DBF, men skal holdes uden for denne sag.

Jeg er tvunget til at udbedre badeværelset nu for at overholdes lejelovgivningen om udlejerens vedligeholdelsespligt og for at begrænse skader."

Selskabet har den 23/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører uenighed om opgørelse af erstatning i en sag om skrukke fliser i badeværelset. DBF har indhentet tilbud på udbedring og opgjort erstatningen herefter. Klager kræver et højere beløb end hvad selskabet kan tilbyde under forsikringsbetingelserne.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1973, beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 9. september 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Da kun et udklip af tilstandsrapporten er fremlagt af klager, fremlægges tilstandsrapporten i sin helhed som **bilag A**.

Den 17. november 2022 anmelder klager skrukke fliser i badeværelset i forbindelse med renovering af ejendommen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**

Den 7. december 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 24. januar 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 17. marts 2025 dækker vægfliserne i brusenichen samt gulvbelægningen udenfor brusenichen, som klageren krævede. Korrespondance fremlægges som **bilag D**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal hæve den opgjorte erstatning, idet klager ikke mener, at forholdet kan udbedres ud fra det af selskabet fremlagte tilbud. Klager kræver, at selskabet skal dække en skønet udbedringsomkostning på 170.000 kr. inkl. moms.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den opgjorte erstatningssum ikke er tilstrækkelig til at udbedre de dækkede skader på badeværelset.

Der er tale om en ejendom opført i 1973. Ejendommen er udført i tidstypiske materialer med tagbelægning af eternitbølgeplader med asbestholdig materialer, facade af gule teglsten med hulmur og indervægge af letbeton og gips. Gulvkonstruktionen i badeværelset er udført med beton og fliser.

Ved besigtigelsen af ejendommen kan det konstateres, at 80-85 % af fliserne på badeværelsesgulvet var skrukke, og 70 % af klinkerbeklædningen på væggene i brusenichen var skrukke. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at flisebeklædningen er udført efter sædvanlige byggemetoder, og at der er sædvanligt, at flisebeklædningen vil blive skrukke over tid.

Da besigtigelseskonsulenten vurderer, at både gulv og vægge har været skrukke i et så stort omfang på overtagelsestidspunktet, dækker selskabets klageafdeling forholdet under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1. i forsikringsbetingelserne.

Da gulvbeklædningen i brusenichen er anmærket i tilstandsrapporten pkt. 8 med rødt hus, som beskriver kritiske skader, undtages gulvbeklædningen i brusenichen fra dækning.

Klagen anmodes herefter om at indhente tilbud på udskiftning af fliserne, hvorfra gulvbelægningen i brusenichen fradrages erstatningssummen. Klager indhenter ikke et udspecificeret tilbud på udskiftning af fliserne, og godt to år efter dækningstilsagnet, anmoder klager selskabet om at stille en murer i forslag til at udarbejde et tilbud på opgaven.

Tilbuddet indhentet af selskabet fremlægges som **bilag E**. Erstatningssummen blev herefter opgjort i henhold til tilbuddet til i alt kr. 68.975 kr. I denne erstatningssum blev medregnet vådrumssikring, selvom dette falder udenfor dækning under ejerskifteforsikringen, idet vådrumssikring ikke var normalt at udføre i et badeværelse på samme tid på som det omtalte hus. Fratrukket er gulvet i brusenichen, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Klager vender herefter tilbage 7 måneder efter erstatningsopgørelsen og oplyser, at man har konstateret skimmelvækst i soveværelset, der støder op til badeværelset og brusenichen. Herefter konstateres det, at der er fundet asbest i fliseklæbet, efter klager har indsendt sin klage til Ankenævnet for Forsikring, ligesom det oplyses, at der er konstateret råd i strøer i soveværelset op ad badeværelset.

Efter en genbesigtigelse af ejendommen konstaterer besigtigelseskonsulenten, at årsagen til råd i gulvstrøerne er manglende eller begrænset vedhæftning på gulvklinker og vægfliser i brusenichen, hvilket har medført utætte fuger. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**.

Besigtigelseskonsulenten beskriver videre, at der måles unormal fugt i betonklaplaget og nederst på væggen i tilstødende værelse ud for, hvor brusenichen er, og at råddet ikke er nedbrudt i en sådan grad, at den har mistet bæreevnen. Det konkluderes, at de utætte fuger har været til stede på overtagelsestidspunktet, men at følgeskaderne er svære at vurdere, idet brusenichen har været i brug siden overtagelsestidspunktet og dermed har kunnet udvikle sig.

Råd i tilstødende værelse:

Da det ikke kan udelukkes, at rådskaderne har været til stede på overtagelsestidspunktet ifølge besigtigelseskonsulenten, må det lægges til grund, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 3.1., jf. pkt. 3.5. i forsikringsbetingelserne. Trods anmærkningen med rødt hus angående gulvfliserne i tilstandsrapporten, som beskriver kritiske skader, som vil eller allerede har medført skader på andre bygningsdele, kan det ikke udelukkes, at utætheden har været på vægfliserne, som dækkes under ejerskiften, og forårsaget følgeskaden i det tilstødende rum.

Selskabet vil derfor dække en partiel reparation af gulvstrøerne i det tilstødende lokale med 15.000 kr. i henhold til besigtigelseskonsulentens skøn.

Asbest i fliseklæb

Efter anlæg af sagen ved Ankenævnet for Forsikring henvender klager sig til selskabet og oplyser, at der er konstateret asbestfibre i fliseklæbet under klinkerne. Klager fremlægger analyseresultater, som fremlægges som **bilag G**.

Der er herefter taget kontakt til den håndværker, som har udarbejdet det tilbud, som erstatningssummen er opgjort efter. I henhold til mureren vil asbestfibre i fliseklæbet medføre en merpris til det oprindelige tilbud på 30.000 kr. inkl. moms. Mailkorrespondance med mureren fremlægges som **bilag H**.

Idet asbestsaneringen er en uventet men nødvendig del af arbejdet i forbindelse med udskiftningen af fliserne, dækkes udgiften på 30.000 kr. inkl. moms af ejerskifteforsikringen.

Skimmelsanering og stabilisering af væg mellem bruseniche og soveværelse

Klager har endvidere anført i mail af 8. august 2025, at der er fundet skimmelvækst på væggen i værelset op til badeværelset, hvor der senere også er fundet råd. Derudover har klager i kommentar af 3. november 2025 anført, at gasbetonvæggen mellem badeværelse og værelse var ustabil efter demontering af fliser på væggene.

Disse to forhold er ikke forevist besigtigelseskonsulenten ved genbesigtigelsen i september 2025, og selskabet har derfor ikke haft mulighed for at forholde sig til forholdene. Derudover kan der af billeder fra genbesigtigelsen i september 2025 ikke ses tegn på skimmelvækst på væggene eller ustabilitet i gasbetonelementerne.

For at komme klager i møde vil selskabet dog gerne dække udgifter til sanering samt stabilisering af væggen ud fra beskrivelsen fra klager med i alt kr. 16.500 inkl. moms i henhold til klagers egen udspecificeret faktura. Faktura fremlægges som **bilag I**.

Idet der ifølge klagers faktura ikke er brugt penge på skimmelsanering af væg som ellers beskrevet af klager, forhøjes erstatningen for saneringen med 0 kr.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

104133

Badevogn og udgifter til analyseresultater

Idet badeværelset ikke kan anvendes i perioden for udbedringen af skaden dækket under ejerskifteforsikringen, dækkes ligeledes udgifter til badevogn i perioden for udbedringen. Af klagers faktura fremgår en udgift på i alt kr. 10.172,75, hvilket ligger indenfor hvad selskabet selv har skønnet for en badevogn. Udgiften dækkes derfor under ejerskiften.

Det samme gælder udgift til analyseresultater, som ifølge klagers faktura udgør en udgift på i alt kr. 4.290 inkl. moms, som altså også dækkes under ejerskiften.

Erstatningsopgørelse og klagers nye krav

Summen af erstatningen opgøres dermed til i alt 144.937,75 kr. Det skal medtages i vurderingen, at der ud over dækningsberettigende forhold er medtaget vådrumssikring samt fiksering af en væg, selvom klager ikke har dokumenteret i form af billeder eller andet. Disse to forhold er som udgangspunkt ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, men er medtaget i erstatningssummen for at komme klager i møde og finde en mindelig løsning.

Klager har som nævnt fremlagt en faktura pålydende 214.623,75 kr., som det må lægges til grund, er klagers nye krav mod selskabet. Klager har i sin faktura medtaget udskiftning af et gulvafløb, ny sanitet og møbler på badeværelset, rørreparationer, malerarbejde og meget andet, som går ud over, hvad selskabet kan tilbyde at dække under ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelser.

Det skal tillige tillægges betydning ved nævnets behandling af sagen, at klager har valgt at få sit eget selskab til at renovere badeværelset og dermed ikke sat opgaven i udbud hos en ekstern entreprenør, hvorfor prisen for renoveringen af badeværelset ikke kan siges at være markedsførende.

Selskabet er ikke forpligtet til at dække omkostninger, der er højere, end hvad det koster at udbedre skaden, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, og selvom klager måtte have dokumenteret sine udgifter (selvom det næppe kan dokumenteres som en objektiv og markedsførende pris fra klagers eget firma), er selskabet ikke forpligtet til at opgøre erstatningssummen højere end de indhentede tilbud fra mureren som fremlagt i bilag E. Dertil kommer, at klagers faktura indeholder arbejder, som falder udenfor dækningsomfanget af dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen.

Det gøres derfor overordnet gældende, at erstatningssummen opgjort af selskabet er tilstrækkelig til udbedring af de dækningsberettigende forhold, og at klagers krav går ud over dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har gennemlæst DBFs svar af den 23.11.2025 og kan konstatere, at DBF dækningsmæssigt har rykket sig siden tilbud om kr. 68.750 inkl. moms i erstatning til ca. kr. 145.000 inkl. moms, men dette skyldes primært nyttilkomne omkostninger i forbindelse med asbest og en gammel rådskade - forhold, som ikke var kendte på tidspunktet for anlæggelse af ankesagen.

Indledning

Klager bemærker, at DBF i deres svarskrift er enig med klager i, at sagsforholdet er dækningsberettiget, men at uenigheden vedrører erstatningsopgørelsen.

Klager henholder sig grundlæggende i relation til erstatningsopgørelsen til Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor forhold, som er dækningsberettiget, skal opgøres til nutidspriser medmindre de skaderamte bygningsdele falder ind under bekendtgørelsens bilag 2, hvortil der er knyttet afskrivningstabeller for forskellige bygningsdele.

Klager er af den opfattelse, at et badeværelse ikke positivt er oplistet på listen, og dermed som udgangspunkt skal opgøres til nutidspriser. Vurderingen af nutidspriser kan ske ved indhentning af tilbud på sagen.

I lyset af at den på sagen udarbejdede tilstandsrapport anfører, at den påpegede fejl i brusenichebunden formentlig må tilskrives udførelsesfejl på udførelsestidspunktet sammenholdt med et senere fund af en gammel inaktiv rådskade - mere end 5 år gammel og ustabile bærende vægge, bør erstatningsopgørelsen således vurderes ud fra nutidspriser uden afskrivning samt indeholde de nødvendige følgearbejder.

Sagsfremstilling

Klager er generelt enig i klagers sagsfremstilling Afsnit 1-6, men:

Imens sagen er til behandling i Forsikringsankenævnet oplyses klager af lejer om, at der er fundet skimmelsvamp i det til badeværelset tilstødende soveværelse, hvilket meddeles DBF 8.8.2025, jf. Bilag A1.

DBF meddeler 18.8.2025, jf. Bilag B1, at vandskade som følge af manglende vedligehold fra klagers side ikke er erstatningsberettiget. DBF anfører, at skaden skyldes klagers manglende udbedring af badeværelset, som der på daværende tidspunkt var opgjort en erstatning på kr. 68.750, som klager ikke mener på nogen måde kan dække de forestående arbejder.

Den 12.9.2025 oplyser klager, at beboer i ejendommen kræver asbestsanering inden renovering af badeværelset, jf. Bilag Cl.

Den 17.9.2025 foretager DBF genbesigtigelse af sagen, jf. DBFs bilag F. Det ses her, at skaden i gulvstrøerne i soveværelset er gammel og inaktiv, og at der måles høj fugt på gulvet og i væggen. Klager var selv til stede under målingen, og det undrer klager, at rapporten ikke indeholder konsulentens bemærkning om, at 'mit måleapparat må være i stykker, da det slår helt ud på skalaen' uanset hvor på soveværelsesvæggen måleren blev placeret. Klager er altså uenig med DBF om, at der kun var fugtigt nederst på væggen. Der var også næsten 100% fugt 180cm oppe på væggen.

Klagers opfattelse af sagen

Klager konstaterer i forbindelse med overtagelse af ejendommen, at der er en række påtalte forhold, herunder 'begrænset vedhæftning af gulvklinter i bruseniche', i Tilstandsrapporten, jf. DBF Bilag F. I bemærkningsfeltet anføres: 'Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægning af klinter'.

Ankenævnet for Forsikring

8.

104133

Klager opdager den 16.11.2022 i forbindelse med rengøringsarbejder inden lejere skal flytte ind, at fliser bag døren falder ned af væggen, og at stort antal vægfliser er løse og skruk. Derudover er pudslaget/afretningslaget på hele badeværelsesgulvet hult-lydende, hvilket også konstateres ved DBF 1. besigtigelse af badeværelset.

Klager fremsender på opfordring af DBF 2 tilbud på renovering af badeværelset.

Den 24.9.2025 fremsender klager tilbud/overslag fra [håndværker] på kr. 200.000 inkl. moms for renovering af badeværelset, såfremt klaplag ikke skal bankes op, jf. bilag EI.

Den 25.9.2025 fremsender [klagerens virksomhed] tilbud/overslag på kr. 156.250 inkl. moms for at udbedre badeværelset uden opbrydning af klaplag, jf. Bilag D1.

Herefter er der skriftlig korrespondance i sagen (vedlagt i DBFs svarskrift), og der anerkendes dækning på sagen, og der oplyses en erstatningssum på kr. 68.750 inkl. moms for udbedring, hvilket klager anser som umuligt at få udbedret badeværelset for.

Herefter opstartes klagesag med DBFs interne afdeling for forsikringsklager og med efterfølgende indbringelse af sagen for Forsikringsankenævnet.

Da det har været umuligt at få murere til at afgive tilbud i en form, som DBF kunne godkende, fremsender den 20.2.2025 DBFs egen interne murer/konsulent tilbud på sagen med en pris på kr. 155.000 inkl. moms og med følgende forbehold:

- 1) Udsiftning af gulvafløb.
- 2) Gulvvarmeslanger indstøbt i klaplag.
- 3) Eksisterende konstruktioner og force majeure.
- 4) Derudover betingelser at der er byggestrøm og adgangsvej, jf. Bilag FI.

Tilbuddet er altså tæt på den af [klagerens virksomhed] fremsendte pris på kr. 156.250, jf. Bilag D1, 2 år tidligere, og som dækker de samme arbejder.

Det beregnede gennemsnit af de tre tilbud udgør de kr. 170.000 inkl. moms. De indeholder IKKE opbrydning af klaplag med gulvvarmeslanger og vandrør, skiftning af 2 stk. gulvafløb, stabilisering af ustabile vægge og asbestsanering og andre ukendte forhold.

DBF tilbyder i deres svarskrift klager 144.500 inkl. moms, hvilket er i underkanten af de 3 tilbuds gennemsnit, men denne erstatning dækker over en række yderligere forhold, som opstod under ankesagen.

I forbindelse med den forestående renovering af badeværelset, kræver lejer test af asbest inden renovering, og dette meddelelse DBF den 26.8.2025, jf. Bilag G1, og klager er iht. til lejeloven forpligtet til at håndtere dette effektivt for at undgå sagsanlæg fra lejer.

Omkostninger til asbestundersøgelse, asbestsanering og rengøring og prøvetagning udgør kr. 43.003 inkl. moms, jf. bilag HI, 11 og J1. Dette sendes til information til DBF, som oplyser, at dette vil blive "kapitaliseret" i sagen.

Under renoveringen opdages det, at gasbetonvægelementerne, som bl.a. danner væg ind mod soveværelset, kun er fikseret i toppen med 2 stk. 6-tommersøm, og at der ikke er klæb imellem elementerne, og at disse ydermere er opklodset på træklodser uden nødvendig understøbning med beton for fiksering og armeringen i nedbrudt af rust. Af DBFs rapport, Bilag F, ses, at der ikke er lim imellem elementerne.

Netop manglende fiksering imellem de lodrette gasbetonelementer og den gennemrustede armering har betydet, at et stort antal vægfliserne på hele væggen ind mod soveværelset var skruk, og at fugt kunne trænge ind i soveværelset og dermed forklare lejers (påståede) vejtrækningsproblemer og den høje luftfugtighed målt af DBFs konsulent ved 2. genbesigtigelse.

Væggen mod soveværelset blev i forbindelse med renoveringen stabiliseret med epoxy i fugerne og mellem elementerne og husets facadeelementer samt armeringsnet indlagt i lim på hele vægfladen. Uden denne forstærkning, ville væggen aldrig kunne bære fliser uden at fliserne ville slå fra igen. Væggen kunne væltes blot ved at skubbe hårdt til den. Dette arbejde var ikke indeholdt i nogen af de indhentede 3 tilbud, og udgør en værdi ifølge udbedringsomkostningerne på kr. 13.200 ekskl. moms, jf. Bilag L1.

Klaplaget var skruk i på stort set hele badeværelsesgulvet, hvilket DBF bevidnede ved besigtigelse nr. 1, og det anvendte gulvafløb i brusenichen skulle skiftes, da der ikke kunne udføres en vandtæt

membrantilslutning til denne type afløb, jf. bilag Kl. Gulvafløbet under vasken havde heller ikke flange til membran og endvidere var tilslutningsrøret fra brusekabinen udført i en halvblød PVC-slange, som var lagt med maksimalt 10 promilles fald, og skulle således også skiftes for at kunne udføre en korrekt vandtæt membran i vådrumszonen og sikrer korrekt afvanding fra ny bruseniche. Disse arbejder blev udført, og beløber sig til kr. 29.375 inkl. moms.

Samlet er der udført for kr. $43.003 + (23.500 \cdot 1,25) + (13.200 \cdot 1,25) + (18.000) = 106.878$ ekstra arbejder udover det, som de 3 tilbud indeholdt, og hvor gennemsnitsprisen for udbedring lød på kr. 170.000. Tillægges omkostninger til disse nødvendige ekstraarbejder, udgør den samlede omkostning for renovering kr. 276.878 inkl. moms.

Klager har fået udført de samlede arbejder for kr. 214.673,25 inkl. moms udført af [klagerens virksomhed]. Derfor mener klager, at en erstatning på kr. 144.000 inkl. moms ikke modsvarer det, som klager er berettiget til i henhold til lovgrundlag for erstatningsopgørelse.

I den af DBF kr. 144.000 tilbudte erstatningssum er endvidere indeholdt kr. 15.000 til soveværelsesgulvets gamle råd-/vandskade. Således tilbyder DBF reelt kun kr. 131.000 inkl. moms i erstatning eller under halvdelen af prisen for det faktiske udførte renoveringsarbejde, som er udført til en rimelig pris, jf. den vedlagte fakturaspecifikation, Bilag L1. De to eksterne fremsendte tilbud ville have ligget væsentligt over den modtagne faktura for de udførte arbejder.

Da badeværelser og porebetonvægge med beklædning samt støbte gulve generelt har en lav eller ingen afskrivning i henhold til erstatningsopgørelsen og at denne sag i princippet ikke henhører under bilag 2 i førnævnte bekendtgørelse, skal erstatningen opgøres til nypris. Dette harmonerer også godt med, at hvis klager havde kendt omfanget og behovet for udbedring af badeværelset, ville ejendommens købspris være reduceret med nutidsprisen for renoveringen.

Klagers kommentar til DBF opfattelses af sagen

Det har for klager været umuligt at indhente udspecificerede tilbud fra murere, da de kontaktede murere ikke ønskede at bruge tid på specifikationer, når det vedrørte en forsikringssag. De oplyste, at det som regel altid førte til slåskamp om pris med forsikringsselskaber. Dog blev der fremsendt et tilbud samlet på kr. 156.250 inkl. moms og et overslag på kr. 200.000 inkl. moms. DBFs egen murer/konsulent havde fremsendt nogenlunde samme pris.

DBF anfører, at man som udgangspunkt kan nøjes med at skifte nogle fliser, men kravet i dag ved renoveringen af våd rum er, at de skal følge SBI-anvisningerne med bl.a. vådrumssikring. Man kan endvidere ikke bare skifte nogle fliser, da vægfliser typisk går i stykker ved demontage.

DBF forsøger at skabe tvivl om, hvorvidt skaden eksisterede på overtagelsesdagen, herunder den aktive rådskaade. Hvis DBF bestrider, at gasbetonelementer, ikke var understøbt korrekt, at der ikke var lim i samlingerne og at armeringen var rusten, så er jeg villig til at lave destruktivt indgreb fra soveværelset for at bevise, at dette ikke er en påstand. Endvidere fremgår manglende lim mellem vægelementerne tydeligt på DBFs rapport, bilag F.

At badeværelset er gammelt betyder ikke, at man skal regne med, at gulvet er skruk og vægfliser falder ned ved rengøring. Dette skulle være anført i tilstandsrapporten.

Følgeskaden i soveværelset var helt tydeligt inaktiv. Ergo er skaden sket før overtagelsen af huset.

Helt generelt foreskriver bekendtgørelsen om erstatningsopgørelse, at alle følgeskader medgår.

Vedrørende rådskaaden

DBF skriver, at det ikke kan udelukkes, at rådskaaden er gammel. Det er tydeligt for enhver, at træet var tørt, og skaden var gammel. Hvis dette skulle være et tvivlpunkt, kan vi bare skære gulvet op igen og få et uvildigt ekspertsyn på rådskaaden. Så DBF får det til at lyde som om, at de 'af ren godhed' dækker dette, selv om skaden er klokkeklar. I øvrigt er DBF informeret om, at rådskaaden påtænkes anmeldt separat, da den opgjorte erstatning på ingen måder kan dække opbrækning af parketgulv og udskiftning af strøer mv.

Asbest i fliseklæb

Den samlede omkostning til asbestsanering inkl. prøver udgjorde kr. 43.003 inkl. moms i direkte omkostninger. På hvilket grundlag vurderer DBF, at de kun vil godtgøre kr. 30.000 inkl. moms.

Skimmelsvamp

Der blev fundet skimmelsvamp i rådskaade i gulv. I vægtapetet blev der ikke fundet svamp. DBF skriver, at de vil imødekomme stabilisering af væg. Det lyder som om, at de 'af et godt hjerte' imødekommer dette.

Faktum er, at den ustabile væg uden lim mellem elementerne og de løse vægfliser i hele badeværelset, er årsag til, at DBF-konsulentens måleapparat slog ud på maks. fugtighed på det meste af væggen - og i 180cm oppe, så naturligvis skal dette dækkes, ellers kan badeværelset ikke reetableres.

Badevogn

Ja, naturligvis dækkes dette - det falder under følgeomkostninger.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104133

Erstatningsopgørelse og klagers nye krav

Til dette punkt udgøres klagers kommentar herværende skrivelser samlede indhold.

Konklusion

Klager stiller sig uforstående overfor DBFs metode til opgørelse af erstatningssummen, og at den opgjorte erstatning ikke er dokumenteret men baseret på skøn, og stiller forsikringstager dårligere end, hvad lovgrundlaget foreskriver og hvad 2 eksterne murere har vurderet.

Så i lyset af, at klager har fået udbedret alle forhold i badeværelset, herunder udskiftning af gulv-afløb, som ikke kunne vandtættes efter gældende vådrumsregler, og at der er tilkommet en væsentlig fordyrelse i form af lovpligtig asbesthåndtering, udbedring af ustabile bærende vægge samt etablering af nyt klaplag, så gulvet ikke er skruk, så mener klager sig berettiget til en erstatningsopgørelse svarende til det udførte, udspecificerede arbejde på kr. 214.673,25 inkl., moms, jf. bilag L1."

Selskabet har i brev af 18/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremkommer med kommentarer og bemærkninger til selskabets klagesvar uden at fremkomme med nye oplysninger eller yderligere krav. Alligevel vil jeg dog uddybe kort nogle forhold nedenfor, som klager har bemærket:

Asbest og udgifter hertil

Klager oplyser, at der er udført arbejde i forbindelse med asbestsanering til prøvetagning, rengøring og undersøgelser generelt for i alt kr. 43.003 inkl. moms. Derudover har klager fremlagt bilag G1, H1, I1 og J1, som er henholdsvis en mail fra undertegnede, hvor det oplyses, at jeg afventer en kapitalisering af udgifterne til asbestsanering, samt tre fakturaer for asbestsanering, rengøring og prøvetagning. Denne er først fremkommet ved klagers høringsvar af 23. december 2025.

I alt udgør udgiften for de tre fakturaer kr. 34.402,50 inkl. moms. Selskabet kan derfor ikke genkende klagers anført udgift i høringsvaret. Som det fremgår af klagesvaret fra selskabet, er der indhentet tilbud fra den murer, som har udarbejdet det første tilbud og foretaget en besigtigelse af ejendommen i forbindelse hermed, som fremkommer med et tilbud på i alt kr. 30.000 inkl. moms.

At klager ikke kan få udført arbejdet til den pris, som [muremester] har tilbudt, ændrer ikke på, at erstatningssummen opgøres efter det, det koster at udbedre forholdet, ligesom det har været tilfældet med resten af erstatningssummen. Bemærk især, at der i tilbuddet fremlagt som bilag H fra selskabet er medtaget prøvetagninger, bortskaffelse og rengøring i tilbuddet, hvorfor tilbuddet vurderes at være dækkende for arbejdet.

Klagers yderligere krav til forhøjelse af erstatningssummen for asbestsaneringen bør derfor afvises.

Rørarbejde (gulvafløb især)

Klager oplyser, at begge gulvafløb i badeværelset er udskiftet i forbindelse med udbedringen af badeværelset, idet det ikke har været muligt at udføre vådrumssikring korrekt.

Det fremgår af selskabets klagesvar, at vådrumssikringen ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, men at det er medtaget som følge af det beskudne beløb i et forsøg på at komme kunden i møde. Se bilag D, side 12.

Det bestrides, at det er lovpligtigt at udføre vådrumsmembran ved udskiftning af fliser på et badeværelse i et hus fra 1973. Der er ikke tale om en sådan renovering af badeværelset, at der er tale om en væsentlig ombygning som beskrevet i byggelovens § 2, stk. 1. Derudover er der tale om et badeværelse med både gulv og vægge af uorganisk materiale, hvorfor det ikke er nødvendigt med en vådrumssikring i form af vådrumsmembran, selvom det kan være en god idé at gøre alligevel.

På baggrund af ovenstående må det derfor afvises, at udskiftning af de to gulv afløb medtages som en del af dækningsomfanget. Øvrige udgifter til etablering af vådrumsmembran skal betales af klager.

For så vidt angår andre udskiftninger af rørledninger fra brusekabinen, er der før opbrud af badeværelset ikke blevet anmeldt problemer med afledning af vandet fra brusenichen i kloakinstallationen, hvorfor funktionen af afløbsinstallationen må siges at være intakt. Ud fra klagers beskrivelse (som i øvrigt er det eneste, som selskabet har hørt om rørarbejdet og som ikke er anmeldt eller fremvist ved besigtigelser) er der derfor ikke forhold, som falder under ejerskifteforsikringens dækningsomfang, for så vidt angår ulovlige vvs-installationer eller manglende funktion heraf."

Klageren har i brev af 22/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Metode til erstatningsopgørelse

Klager har gennemlæst indklagedes høringsvar af den 18.2.2026, og det er fortsat uklart for klager, hvorledes indklagede fremkommer til den opgjorte/vurderede erstatningsopgørelse.

Klager mener, at sagen i henhold til lovgivningen kategoriseres som en sag, der ikke er omfattet af afskrivningstabellerne, og som derved som udgangspunkt skal opgøres til nyværdi, og at de 3 indhentede tilbud/overslag samt de faktiske omkostninger til udbedringen, jf. Bilag L1, bør danne grundlag for erstatningsopgørelsen, da den faktiske omkostning ikke kan anses for at være urimelig høj.

Klager er usikker på, hvorvidt klaplaget/afretningslaget figurerer som en del af gulvkonstruktionen, og denne del dermed skal opgøres iht. til afskrivningstabellerne, men da beløbet hertil udgør en lille del i forhold til de samlede arbejder, så må omkostninger antages at være omfattet af den samlede sag. Desuden ville en stor del af klaplaget alligevel skulle opbankes, da 2 stk. gulv afløb skulle skiftes, jf. senere i herværende skrivelse.

I øvrigt skal det fortsat fastholdes, at den konstaterede gamle, inaktive rådskader i en gulvstrø i soveværelset holdes uden for denne sag, og at de omkostninger, som kræves dækket vedrørende gulvet, kun dækker opskæring af gulvet for inspektion af mulig rådskade, samt reetablering af gulv, panel og tapet. Så når indklagede anfører en selvstændig post med kr. 15.000 i erstatning for dette arbejde, som rimelig vis maksimalt kan opgøres til kr. 2.500 for netop denne post, så virker det som forsøg på at trække en mulig ekstra erstatningskrav ind under denne sag.

Så blot til orientering, så vedrører den samlede sag og herværende skrives krav kun badeværelset, som er udbedret samt omkostninger til destruktivt indgreb i soveværelsesgulv og reetablering.

Asbestsanering

De 3 tilbud har alle positivt anført, hvad der er omfattet af tilbuddet, og der er taget generelt forbehold og forbehold for gulvafløb samt at bryde det skrukke klaplag op, som indeholder gulvvarme. Efter modtagelsen af tilbuddene har lejer af huset oplyst udlejer om, at der må forventes at være asbest i fliseklæben. Udlejer var iht. lejelovens regler om sundhedsskadelige arbejder pligtig til at få foretaget en analyse af fliseklæben, som viste sig at indeholde asbest. Lejer oplyste udlejer om, at såfremt denne ikke fik udført en asbestsanering af badeværelset inden istandsættelse, så ville lejer melde udlejer til myndighederne. Asbestsanering er ganske omkostningstungt, og at nedrive badeværelse i 'ond tro' ville være meget problematisk for lejer, som kontaktede miljømyndighederne i sagen og myndighederne var på tilsyn under asbestsaneringen. Myndighederne havde ingen bemærkninger til sagen.

Klager har i 1. høringsvar fejlagtigt i den skriftlige forklaring af posterne tillagt dobbelt moms på asbestsaneringsomkostninger, så de samlede eksterne omkostninger (dokumenteret med fakturaer, jf. Bilag H1, 11 og J1) udgør kr. 34.402,5 inkl. moms og ikke kr. 43.034 inkl. Det er klagers fejl, men det har ikke betydning for den krævede erstatningssum, da fakturaspecifikationen jf. Bilag L1 har medtaget omkostningerne uden moms som grundlag for det samlede fakturabeløb.

Klager mener, at dagsprisen for badeværelsesrenoveringen bør tage udgangspunkt i gennemsnittet af de 3 tilbud tillagt omkostninger til asbestsanering plus omkostninger til rørarbejder og gulvafløb, som beskrevet nedenfor.

Klager forstår ikke indklagedes kommentarer til rengøringsarbejderne omkring asbest. Klager forstår heller ikke kommentarer om '... medtaget prøvetagninger, bortskaffelse og rengøring i tilbuddet... ' i Bilag H, og har ikke yderligere kommentarer til dette. Alt er specificeret i Bilag L1.

Rørarbejder og gulvafløb

Indklagede har tidligere oplyst, at de ville dække påføring af vådrumsmembran, men anfører samtidig i deres 2. høringsvar, at membran ikke er nødvendigt og heller ikke et byggeteknisk krav i lovgivningen, da alt i badeværelset er uorganisk materiale. Jeg skal her oplyse, at da indklagedes konsulent var på 2. tilsynsbesøg, så kunne han inde i soveværelset på hele væggen mod badeværelset måle næsten 100% fugtighed i væggen og betongulvet under trægulvet. Hans kommentar var: 'Mit måleapparat må være i stykker!!' Det var det så ikke, men badeværelsets utæthed medførte fugt i de tilstødende værelser, som i høj grad har organisk materiale i form af træstrøer, trægulv, træpaneler, tapet og lofter. Så indklagedes vurdering af, at membran i forbindelse med udbedringsarbejderne er unødvendig, passer ikke med virkeligheden. Faktisk kunne tilsynsførende også på sit besøg konstatere, at der var en gammel, inaktiv rådske i en gulvstrø i soveværelset.

På dette grundlag mener klager således, at der i allerhøjeste grad er behov for at bryde klaplaget op og montere gulvafløb med flanger til brug for korrekt udførelse af en tæt vådrumsmembran, og disse arbejder er udført og indeholdt i den samlede faktura for renoveringen. Uden 100% tæt gulvmembran ved rørgennemføringer i form af gulvafløb, vil der igen være risiko for nye fugtskader i tilstødende rums organiske materiale i form af trægulv etc. samt yderligere nedbrydning af jernarmering i gasbetonvæggene.

Afslutning

På baggrund af tidligere skrivelser og ovenstående bemærkninger fastholder klager en erstatningsopgørelse baseret på dagsværdiprincippet, og at denne rimeligvis er udtrykt med den fremsendte faktura på kr. 214.623,75 inkl. moms."

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

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/12 2022:

"Konklusion

Der er skade på gulvet og vægge i badeværelset.

Skaden er skrukke klinker på ca. 80 – 85% af badeværelsesgulvet, samt ca. 70% af klinkebeklædningen på væggene i brusenichen..

Ved gennemgang af klinker, visuelt og ved at banke på klinkerne, er det tydeligt at klinkerne ingen vedhæftning har.

Huset er opført i 1973. der er benyttet sædvanlige byggemetoder for den tid.

Da området omkring badekar, både gulv og vægge er vådzone, er der risiko for vandindtrængning i

undergulv samt vandskade af omkringliggende konstruktioner.

Skaden var til stede ved overtagelsen.

Skaden burde indgå i tilstandsrapport."

Det fremgår af tilbud af 24/2 2025 indhentet af selskabet:

" Besigtigelse af badeværelse.

2,3 x 3,2 m. i alt ca. 7,5 kvadratmeter.

Gulv.

Gulvfliserne er løst, både i brusekabine samt resten af gulvet.

Dette skyldes formentlig at der er en utæthed i kabinegulvet, hvor fugten er kommet ned under fliserne, og bredt sig.

Mit bedste bud, er at det skyldes gulvafløbet, der absolut ikke er egnet/brugbart, til et kabinegulv med fliser.

Vægge.

Alle fliser/fuger på vægge er intakte.

Fliserne lyder lidt forskelligt, når man banker på dem, og de har, sporadisk, ikke 100 % vedhæftning.

Der er ingen skader på væggene, ej heller ingen tegn på at sådanne vil opstå.

Mit bedste bud er, at det har været sådan altid.

Jeg ville personligt ikke finde det nødvendigt, men i yderste konsekvens kunne man skifte fliserne i brusekabinen/vådområdet;

og man vil så have mulighed, for at udfører en korrekt vådrumsmembran, hvis ønskes.

Vægfliser i det øvrige badeværelse, er der ikke umiddelbar belæg for at skifte.

A.

Gulvfliser i kabine, ca. 1,2 kvadratmeter.

- Forsigtig afmontering af fliser.

- Ophugning/udskiftning af gulvafløb.
- Slibning/grunding af kabinegulv.
- Montering/fugning af nye gulvfliser.

Pris inklusiv moms. Dkr. 16.250,00

Noter.

Gulvfliser er medregnet til 250,00 kr. pr kvadratmeter, i vejl. Udsalgspris.

Der tages forbehold for mindre skader på nederste vægflise.

Der tages forbehold for om det er muligt at skifte gulvafløb.

Der tages forbehold for gulvvarme.

B.

Udskiftning af hele gulvet, inklusiv kabinegulv.

- Afmontering af toilet/vaskmøbel.
- Forsigtig afmontering af fliser.
- Ophugning/udskiftning af gulvafløb.
- Slibning/grunding af kabinegulv.
- Montering/fugning af nye gulvfliser.
- Genmontering toilet/vaskmøbel.

Pris inklusiv moms. Dkr. 40.000,00

Noter.

Gulvfliser er medregnet til 250,00 kr. pr kvadratmeter, i vejl. Udsalgspris.

Der tages forbehold for mindre skader på nederste vægflise.

Der tages forbehold for om det er muligt at skifte gulvafløb.

Der tages forbehold for gulvvarme.

C.

Udskiftning af vægfliser i kabine, ca. 4 kvadratmeter.

- Afmontering af blandingsbatteri samt brusestang.
- Afmontering af alle vægfliser, inklusiv 2 sider på brusekant.
- Slibning/grunding af vægge.
- Montering samt fugning af vægfliser.

Pris inklusiv moms. 37.500,00

Fliser er medregnet til 250,00 kr. pr kvadratmeter, i vejl. Udsalgspris.

D.

Vådrumssikring gulv/vægge i brusekabine

- Vådrumsmembran i hele kabinen, jævnfør gældende regler.

Pris inklusiv moms. Dkr. 7.625,00"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/9 2025:

"Konklusion

Årsagen til nedbrydning af gulvstrø i det tilstødende værelse, må tilskrives utætheder i fugerne, grundet manglende eller begrænset vedhæftning af gulvklinker og vægfliser i brusenichen. Disse utætheder har medført, at vand har kunnet trænge ned i den underliggende konstruktion og fugte

både væg og betonklaplag op. Brusenichen er placeret direkte ud for det område, hvor gulvet er skåret op ned til gulvstrø, hvilket understøtter sammenhængen mellem vandpåvirkning og skaden. Det pågældende badeværelse er fra en tid, hvor vådrumssikring ikke var standard, og det er derfor ikke usædvanligt, at vand og fugt trænger videre ud i konstruktionen. Ud fra fotos taget ved første besigtigelse, hvor badeværelset fremstod intakt, vurderes gulvklinker og vægfliser at være monteret efter datidens metoder. På foto fra 1. besigtigelse af hjørnet i brusenichen, ind mod værelset og væg mod badekar, ses fugen mellem vægfliser og gulvklinker. Fugens placering – om den ligger vandret eller lodret – har ikke en afgørende betydning for tæthed, men er nok primært et æstetisk spørgsmål. Fuger generelt bliver utætte over tid og kræver løbende vedligeholdelse.

Badeværelset er fra ejendommen blev opført i år 1973.

Badeværelset er udført som lovlig og som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Følgeskader:

Der måles unormal fugt på betonklaplaget og nederst på væggen i tilstødende værelse udfor hvor brusenichen er, hvilket indikerer at gulvstrøen bliver fugtet op ved brug af brusenichen. Gulvstrøen

vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være nedbrudt i sådan en grad at den har mistet bæreevnen væsentligt.

Det anmeldte forhold har formentligt været til stede ved overtagelsen, det er dog svært at dokumenter hvor stort et omfang, da anmeldelsen først finder sted 1 år og 3 måneder efter overtagelsen og fordi kunden har brugt brusenichen og på den måde tilført fugt så råd dannelsen har kunnet udvikle sig i perioden efter overtagelsen."

Det fremgår af faktura af 31/10 2025 fra klagerens virksomhed:

Ankenævnet for Forsikring

18.

104133

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
1	Etablering af nyt/renoveret bad, jf. vedlagte specifikation af udførte arbejder. Pris iht til oprindeligt skøn på 135.000 med tillæg af diverse poster i form af asbestsanering, rør i gulv, løs væg etc,	1		171.699,00	171.699,00

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 171.699,00)

Subtotal :	171.699,00
25,00% moms :	42.924,75
Total DKK :	214.623,75

...

Levering og tilslutning af mobil badvogn	
Leje af badvogn	2.488,20
Tilvirkning af midlertidig dæksel for afløb til 1-meter brønd fra badvognspumpe plus flexslange	1.450,00
Levering og aflevering badvogn	1.800,00
Etablering af 380V stik til badvogn	650,00
Etablering af vandforsyning til badvogn, inkl. materialer (slange koblinger etc)	1.750,00
Dines Jørgensen Ingeniører, asbestundersøgelse	3.432,00
Asbestsanering af badeværelse for fliseklæb med asbest, bortskaffelse af materialer	16.200,00
Diverse tilsyn med Arbejdstilsynet, politiet og lejer, samt telefonsamtaler	2.500,00
Ekstrarengøring af gangareal efter asbestsanering, 3 timer med støvugser med hepa-filter	2.350,00
Prøvetagning 2 prøver og rengøring, Zimplex	4.029,00

Ankenævnet for Forsikring

19.

104133

Nedrivningsarbejder	
Nedtagning af 2 stk. gasbetonvanger som væg for brusekabine. De var fikseret til gangvæg med 1 stk. 100mm søm og 2 igennem forskallingsbrædt i loftet.	
Armering i gasbetonvanger var gennemtærret. Ingen stabilitet i vanger, hvilket forklarer løs fliser på brusenichevanger	
Væg ind mod soveværelse var sædelses ustabil. Mellem gasbetonelementer (240x60cm) var der ingen gasbetonklæb. Lys skinnede igennem inde fra soveværelset. Væggen vibrerede blot ved berøring. Ingen fiksering af vægge mod facadevæg og gangvæg, bortset fra 2 rustne søm i hver side. Dette foklarer, at klinker stort set alle var skruk.	
Opbankning af gulvafløb, som tidligere formentlig har forvoldt vandskade i soveværelse, da gulvafløbet ikke er dimensioneret til at aflede tilstrækkelig med vand, så brusenichen bunden har været som et badekar. Dette er en skidt kombination med skruk gulv og vægfliser samt direkte adgang for vand fra brusenichebund ind under trægulv i soverværelse.	
Gulvvarmeslanger i kobber med plastikkbeklædning var ilagt de ca. 8cm tykke pudslag, som ved første tilsyn udført af DB blev erklæret skruk på hele gulvet.	
Opskæring af soverværelsesgulv samt demontage af panel for at tilse gulv samt strøer ved badeværelse. Der var tilsyn af DB, som kunne konstatere, at der var en gammel rådske i strøen samt at der var udsædvanligt fugtigt på soveværelsesvæggen 99,5% udslag i det røde felt også på betondæk under trægulv i soveværelse.	
Demontage af toilet, som var limet og fastgjort med rustne skruer. Toilet gik i stykker ved foden ved forsøg på forsigtig demontage. Opbankning og bortskaffelse af pudslag i badeværelse. Bevarelse af gulvvarmeslanger.	
Udover gulvvarmeslanger var der i pudslaget indstøbt 12 og 15mm kobberør til forsyning af badekar, bruser, håndvask og toilet. Ved opbrydning blev kobberør beskadiget og efterfølgende repareret.	
Da det nye gulvafløb skulle monteres, lå gulvvarmeslanger og brugsvandsledninger i den højde, hvor afløbet skulle ligge, hvorfor der måtte bankes yderligere op for at få 20 promilles fald. Dermed kunne den gamle støbjernsrist ikke længere anvendes, da indløbsstudsene for brusenicheafløb nu sad for højt. Der blev således gravet ned til P-vandlåsen nede i jorden og monteret lauridsen kobling og nyt gulvafløb, så højden passede.	
Samlet nedrivningsarbejder og kloakarbejder inkl. materialer	23.500,00
Stabilisering af væg mod soveværelse	
Stabilisering var nødvendig, for at kunne montere fliser på væggen. Der blev fræset riller og ilagt rustfri 6 mm stål, som blev fikseret med epoxy. De 6 gasbetonelementer, blev fuldlimet med epoxy forankringsmasse i alle hulrum. primet to gange pga porøsitet Herefter blev hele væggen trukket over med fliseklæb og forsynet med glasfiber armeringsnet og trukket 2 gange over med fliseklæb. Gasbetonelementer stod på råbeton opklodset på træklodser og sporadisk understøbt med beton af tvivlsom karakter. Der blev udtøbt med beton under elementerne. Denne operation resulterede i en stabil og stærk væg, som ikke revner igen.	13.200,00
Lidt rørreparationer	
Reparation af kobberør 12 og 15mm. Vandinstallationer i gulv er ikke udskiftet, så det er fortsat de eksisterende loddede rør, som ligger i gulvet.	3.200,00
Afløb fra håndvask fungerer ikke, da det gamle gulvafløb blev udskiftet. Nyt rør er monteret i væg og tilkoblet. Besværligt, da der løb vandør der, hvor røret skulle gå ned.	1.800,00

Ankenævnet for Forsikring

20.

104133

Udstøbning af nyt badeværelsesgulv, ca. 8cm tykt med fald i ny bruseniche.	
Forstærkning af væg bag badeværelsesdør med armeringsnet, da disse to elementer havde tærret armering.	
2 gange vådrumsmembran på brusenichevæg samt væg ind mod soverværelse og gulv med kantbånd mellem gulv og væg samt membrankappe til nyt bruserafløb og membran på flange til nyt gulvafløb under vask.	
Montage af fliser på gulv og vægge i bruseniche samt fugning. Sanitetssilikone i alle hjørner og mellem sokkelflise og gulv.	
Montage af glasskærm med støttestang monteret i væg.	
Vådrumssikring omkring eksisterende koldt- og varmtvandsudtag i bruser.	
Montage af brusestang og nyt toilet.	
Samlet inkl. materialer	68.000,00
Malerarbejde/snedkerarbejde	
Udlusning af loft efter fjernelse af 2 brusenichevanger, spartling, slibning og maling. Genmontage af gericher, og dør samt spartling og maling.	4.500,00
Spartling af vægge og slibning og montage af glasfilt og maling. Maling af loft og vinduesramme.	6.500,00
Nødtørfertig reparatiom af gulv i soveværelse, montage af fodpanel, spartling, slibning og maling af væg og fodpanel.	1.850,00
Levering og montage af spejl, brusearmatur og håndvaskarmatur samt vask og radiatorskjuler	12.500,00
Samlet pris	171.699,20

Det fremgår af mail af 21/11 2025 fra murer til selskabet:

"Hvis der er asbest i fliseklæbet, skal nedtagning/bortskaffelse udføres af gøres understående gældende.

Arbejdet med nedtagning/bortskaffelse skal udføres af autoriseret asbestsanitør.

Hvis vi regner med at skifte hele gulvet samt vægge i kabinen, er det i alt ca. 15 kvadratmeter fliser.

Inklusiv prøvetagninger, bortskaffelse rengøring mm. er den maksimale pris, 1.600,00 kr. pr kvadratmeter.

I alt maksimalt 24.000,00 kr. eksklusiv moms, de aktuelle forhold taget i betragtning."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet udtaler:

Klagerens virksomhed (virksomhed1) overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1973, den 1/12 2021. I forbindelse med en renovering med henblik på udlejning af ejendommen konstaterede klageren, at størstedelen af klinkerne i badeværelset var løse. Selskabet anerkendte skaden og opgjorde erstatningen til 68.975 kr. Selskabet havde i erstatningen fratrullet udgiften til gulvbeklædning i brusenichen, da denne var anmærket med rødt hus i tilstandsrapporten. Selskabet havde kulancemæssigt tilbudt at dække udgifter til vådrumssikring, selv om dette ifølge selskabet ikke var dækket af forsikringen. Klageren kontaktede selskabet 7 måneder senere og oplyste, at der var konstateret skimmelvækst i soveværelset, som støder op til badeværelset. Efter indbringelsen for nævnet blev det konstateret, at der var asbest i fliseklæbet. Selskabet har tilbudt at dække udgiften til asbestsanering med 30.000 kr., stabilisering af væg mod soveværelse med 16.500 kr., udgifter til badevogn med 10.172,75 kr., udgifter til analyseresultater med 4.290 kr. samt partiel reparation af gulvstrøerne i det tilstødende lokale med 15.000 kr., i alt 144.937,75 kr. Klageren har ladet arbejdet udføre af sin anden virksomhed (virksomhed2) og har fremlagt en faktura på 214.623,75 kr. inkl. moms.

Klageren har anført, at han "stiller sig uforstående overfor DBFs metode til opgørelse af erstatningssummen, og at den opgjorte erstatning ikke er dokumenteret men baseret på skøn, og stiller forsikringstager dårligere end, hvad lovgrundlaget foreskriver og hvad 2 eksterne murere har vurderet. Så i lyset af, at klager har fået udbedret alle forhold i badeværelset, herunder ud-

skiftning af gulv-afløb, som ikke kunne vandtættes efter gældende vådrumsregler, og at der er tilkommet en væsentlig fordyrelse i form af lovpligtig asbestshåndtering, udbedring af ustabile bærende vægge samt etablering af nyt klaplag, så gulvet ikke er skruk, så mener klager sig berettiget til en erstatningsopgørelse svarende til det udførte, udspecificerede arbejde på kr. 214.673,25 inkl., moms".

Selskabet har anført, at "klager har valgt at få sit eget selskab til at renovere badeværelset og dermed ikke sat opgaven i udbud hos en ekstern entreprenør, hvorfor prisen for renoveringen af badeværelset ikke kan siges at være markedsførende. Selskabet er ikke forpligtet til at dække omkostninger, der er højere, end hvad det koster at udbedre skaden, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, og selvom klager måtte have dokumenteret sine udgifter (selvom det næppe kan dokumenteres som en objektiv og markedsførende pris fra klagers eget firma), er selskabet ikke forpligtet til at opføre erstatningssummen højere end de indhentede tilbud fra mureren som fremlagt i bilag E. Dertil kommer, at klagers faktura indeholder arbejder, som falder udenfor dækningsomfanget af dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen. Det gøres derfor overordnet gældende, at erstatningssummen opgjort af selskabet er tilstrækkelig til udbedring af de dækningsberettigende forhold, og at klagers krav går ud over dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen". Selskabet har anført, at der for så vidt angår asbestsanering er indhentet et tilbud på 30.000 kr., og at erstatningen opgøres herefter, uanset at klageren ikke har kunnet så arbejdet udført til den pris. Selskabet har anført, at for så vidt angår rørarbejdet, som klageren har lavet for at kunne lave vådrumssikring, så er vådrumssikringen ikke en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, da det ikke er lovpligtigt at udføre vådrumsmembran ved udskiftning af fliser på et badeværelse i et hus fra 1973, at forholdet er dækket kulancemæssigt, og at rørarbejdet derfor heller ikke er en del af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/12 2022: "Der er skade på gulvet og vægge i badeværelset. Skaden er skrukke klinker på ca. 80 – 85% af badeværelsesgulvet, samt ca. 70% af klinkebeklædningen på væggene i brusenichen. Ved gennemgang af klinker, visuelt og ved at banke på klinkerne, er det tydeligt at klinkerne ingen vedhæftning har. Huset er opført i 1973.

der er benyttet sædvanlige byggemetoder for den tid. Da området omkring badekar, både gulv og vægge er vådzone, er der risiko for vandindtrængning i undergulv samt vandskade af omkringliggende konstruktioner. Skaden var til stede ved overtagelsen. Skaden burde indgå i tilstandsrapport".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 22/9 2025: "Årsagen til nedbrydning af gulvstrø i det tilstødende værelse, må tilskrives utætheder i fugerne, grundet manglende eller begrænset vedhæftning af gulvklinker og vægfliser i brusenichen. Disse utætheder har medført, at vand har kunnet trænge ned i den underliggende konstruktion og fugte både væg og betonklaplag op. Brusenichen er placeret direkte ud for det område, hvor gulvet er skåret op ned til gulvstrø, hvilket understøtter sammenhængen mellem vandpåvirkning og skaden. Det pågældende badeværelse er fra en tid, hvor vådrumssikring ikke var standard, og det er derfor ikke usædvanligt, at vand og fugt trænger videre ud i konstruktionen. Ud fra fotos taget ved første besigtigelse, hvor badeværelset fremstod intakt, vurderes gulvklinker og vægfliser at være monteret efter datidens metoder. På foto fra 1. besigtigelse af hjørnet i brusenichen, ind mod værelset og væg mod badekar, ses fugen mellem vægfliser og gulvklinker. Fugens placering – om den ligger vandret eller lodret – har ikke en afgørende betydning for tæthed, men er nok primært et æstetisk spørgsmål. Fuger generelt bliver utætte over tid og kræver løbende vedligeholdelse. Badeværelset er fra ejendommen blev opført i år 1973. Badeværelset er udført som lovlig og som sædvanlig byggemethode på udførelsestidspunktet. Følgeskader: Der måles unormal fugt på betonklaplaget og nederst på væggen i tilstødende værelse udfor hvor brusenichen er, hvilket indikerer at gulvstrøen bliver fugtet op ved brug af brusenichen. Gulvstrøen vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være nedbrudt i sådan en grad at den har mistet bæreevnen væsentligt. Det anmeldte forhold har formentligt været til stede ved overtagelsen, det er dog svært at dokumenter hvor stort et omfang, da anmeldelsen først finder sted 1 år og 3 måneder efter overtagelsen og fordi kunden har brugt brusenichen og på den måde tilført fugt så råd dannelsen har kunnet udvikle sig i perioden efter overtagelsen".

Ankenævnet for Forsikring

24.

104133

Det fremgår af mail af 21/11 2025 fra murer til selskabet, at "hvis der er asbest i fliseklæbet, skal nedtagning/bortskaffelse udføres af gøres understående gældende. Arbejdet med nedtagning/bortskaffelse skal udføres af autoriseret asbestsanitør. Hvis vi regner med at skifte hele gulvet samt vægge i kabinen, er det i alt ca. 15 kvadratmeter fliser. Inklusiv prøvetagninger, bortskaffelse rengøring mm. er den maksimale pris, 1.600,00 kr. pr kvadratmeter. I alt maksimalt 24.000,00 kr. eksklusiv moms, de aktuelle forhold taget i betragtning".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den erstatning, som selskabet har tilbudt på 144.937,75 kr., er utilstrækkelig til at udbedre den anmeldte skade efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen til udskiftning af fliser og asbestsanering på baggrund af tilbud af 24/2 2025 og mail af 21/11 2025, og at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for, at disse tilbud ikke ville have været tilstrækkelige, såfremt klageren havde valgt ikke selv at stå for udbedringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens faktura på 214.673,25 kr. ses at indeholde udgifter til rørarbejde, og at klageren efter nævnets opfattelse ikke ses at have dokumenteret, at der har været dækningsberettigende skade relateret til afløb og rør i øvrigt. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at dække vådrumssikring kulancemæssigt, og at selskabet således ikke hæfter for eventuelle udgifter, som er nødvendige for at vådrumssikringen kan udføres, herunder udgifter til afløb.

Nævnet har videre lagt vægt på, at bl.a. ny sanitet, møbler på badeværelset og malerarbejde er omfattet af klagerens faktura, og at der ikke er godtgjort forhold, der godtgør, at udgiften hertil er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ankenævnet for Forsikring

25.

104133

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8 med rødt hus (kritisk skade), at "gulvklinkerne har begrænset vedhæftning i brusenichen. Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner", og at selskabet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 er berettiget til at fratrække udgiften til denne del af udbedringen. Nævnet bemærker, at der i klagerens faktura ikke ses at være fratrullet denne udgift.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Peter Thønnings