

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104341:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 17/9 2025 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Vi ønsker fuld dækning til udbedring af manglende fald/vådrumssikring af badeværelset, hvilket formentlig vil kræve udskiftning af hele gulvet jvf. murer og byggesagkyndig."

I vedlagt klage har klageren bl.a. anført:

"Vi, ... og [klageren], indgiver hermed klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse, hvor selskabet alene har tilbudt delvis dækning af en vandskade på vores ejendom beliggende ... Vi finder afgørelsen utilstrækkelig og i strid med dækningsomfanget i vores ejerskifteforsikring.

Baggrund:

Vi erhvervede ejendommen pr. 01.06.2024 med tilstandsrapport ... af 12.01.2024. Vi tegnede en 5-årig ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring under policenr. ... Kort efter indflytning blev der konstateret vandindtrængen i entréen fra badeværelset på 1. sal. Selve skaden vil blive beskrevet nærmere i bilag og i punktform længere nede i dette dokument.

Dansk Boligforsikring har alene tilbudt delvis dækning (ca. 3 m2 fliser og gipsunderlag), men både byggesagkyndig og fagfolk har dokumenteret, at badeværelseskonstruktionen er fejlbehæftet på en sådan måde, at der foreligger nærliggende risiko for gentagne skader.

Udtalelser fra [klagerens sagkyndige] og [murer- og tømrerfirma] dokumenterer bl.a.:

- Bassinvirkning på gulvet er ikke overholdt (kravet på 30 mm ikke opfyldt).
- Bagfald på gulvet i bruseområdet, hvilket medfører konstant vandbelastning.

- Større lunke i gulvet i forlængelse af brusekabinen.
- Risiko for gennemtrængning til underliggende konstruktion pga. utilstrækkelig vådrumsmembran.
- Synlige tegn på løse fliser og bevægelse i konstruktionen.

Disse forhold udgør både aktuelle skader og nærliggende risiko for yderligere skader, jf. bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer samt forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Tilstandsrapportens vurdering af skade nr. 12 er klart forkert og misvisende, hvilket indebærer, at undtagelsen om forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke bør finde anvendelse.

På baggrund af ovenstående skal vi anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage sagen til følge og pålægge Dansk Boligforsikring at yde fuld dækning i overensstemmelse med policens bestemmelser.

Vi henviser til de vedlagte bilag som dokumentation."

Selskabet har den 24/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører faldet på gulvet i badeværelse på 1. sal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning, da DBF ikke finder, at forholdet ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1912, den 1. juni 2024. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 12. januar 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 22. juli 2024 anmeldte klager, at det dryppede med vand fra loftet i stueetagen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag B**.

Herefter fremsendte klager en udtalelse fra sin murer fra den 12. august 2024 (klagers bilag).

Den 30. august 2024 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Den 25. september 2024 meddelte DBF dækning til området i brusenichen, hvor der var konstateret utætte fuger, på i alt 3 m², inkl. udskiftning af fliser samt gipsunderlaget.

DBF afviste dækning til etablering af fald på badeværelsesgulvet mod afløbet i brusenichen, hvorefter der fulgte en korrespondance mellem klager og skadeafdelingen, som fremlægges som **bilag D**.

Afgørelsen påklagedes den 26. maj 2025 til DBF's interne klageafdeling (**bilag E**). Sammen med indsigelsen fremsendte klager bl.a. et notat fra klagers rådgiver fra den 23. april 2025 samt flere videoer og fotos, som er fremlagt af klager.

Den 24. juni 2025 fastholdt afdelingen dækningsafslaget (**bilag F**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække manglende fald på badeværelsesgulvet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2024 var forhold ved badeværelsesgulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1912. Ejendommen er opført med sadeltag og tagbelægning af naturskifer. Ydervægge er opført med hulmur og facader af tegl/kalksandsten og fundamenter på kampesten/syldsten. Gulvet i badeværelset er opbygget af gulvfliser, fugtmembran, to lag gipsplader, gulvspånplade samt bjælkelag.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at gulvet i badeværelset inkl. brusenichen er udført uden fald.

I brusenichen er der revnede og utætte fuger, som har forårsaget vandindtrængning i stueetagen.

DBF har som følge af fugtskaden dækket udskiftning af fliser samt gipsunderlaget i området på 3 m², hvor der er sket en vandskade.

Klager kræver, at DBF dækker etablering af fald i hele badeværelset til afløbet i brusenichen.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten omhandlende faldet i selve brusenichen:

Pkt. 12. Grå karakter. I bruseniche i badeværelse på første sal er der mindre område hvor faldet ikke er tilstrækkeligt til at lede vandet til gulvafløbet.

Pkt. 13. Der mangler fliseramme i gulvafløbet i brusenichen på 1. sal.

At der mangler fald til afløbet i selve brusenichen er direkte nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Klager har fremlagt en rapport fra [klagerens sagkyndige]. Rådgiveren gør bl.a. gældende, at basinvirkningen alene er på 12 mm, hvor kravet i vejledninger er på 30 mm.

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

Der er ikke fald væk fra brusenichen mod døren og derfor ikke risiko for skade ved normalt brug af badeværelset. Etablering af fald mod brusenichen er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil vil det være muligt at etablere en skinne i selve døråbningen, så vand ikke kan løbe ud af badeværelset. DBF's besigtigelseskonsulent oplyser, at udgiften forbundet hermed koster under 5.000 kroner. Det anmeldte forhold er heller ikke af den grund dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Hertil gør klagers rådgiver gældende, at der er en lunke i gulvet, som vil give risiko for skade, idet der efter rådgiverens opfattelse er risiko for gennemsivning, hvis der i længere tid ligger vand i lunken.

DBF finder ikke, at risikoen er dokumenteret. Så længe klager sørger for at vedligeholde fugerne i gulvet i badeværelset, vil klinkegulvet være tæt for indtrængende vand.

Hertil vil klager have mulighed for at tørre vand op, når klager har været i bad og derigennem eliminere den risiko, som, efter klagers rådgivers opfattelse, er til stede.

Den omstændighed at klager må tørre vand op efter at have benyttet brusenichen, finder DBF alene hører under et forhold af komfortmæssig karakter, som ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Endelig gør klager gældende, at vådrumsmembranen er utilstrækkelig. DBF finder ikke, at klager har påvist, at der generelt er mangler ved membranen.

Hvis klagers murer oplever, at der er skader på membranen på tidspunktet for udbedringen af skaden på de 3 m² klinker, fuger og underlag, som DBF har meddelt dækning til, dækker DBF evt. ekstraomkostninger til reparation af membranen.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at den af DBF tilbudte erstatning er utilstrækkelig.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 3/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Vi indgiver hermed et samlet, udvidet svarskrift i sagen om skaden på badeværelset på 1. sal. Vi bestrider Dansk Boligforsikrings afgørelse og gør gældende, at der foreligger:

- 1) en aktuel skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkår pkt. 3.1,
- 2) fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for yderligere skader, jf. samme bestemmelse, og
- 3) at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart forkert, hvorfor undtagelsen i vilkårenes pkt. 4.1 ikke finder anvendelse.

På den baggrund anmoder vi om, at Dansk Boligforsikring pålægges at dække total udbedring af hele badeværelsesgulvet, herunder korrekt fald, vådrumsmembran og gulvkonstruktion.

2. Faktiske forhold og hændelsesforløb

2.1 Aktuel og konstateret vandskade

Kort efter overtagelsen den 01.06.2024 blev der konstateret vandindtrængning gennem etageadskillelsen til entréen. Vandet trængte ud fra badeværelset på 1. sal efter almindelig brug af bruseren. Forholdet er dokumenteret i både skadeanmeldelsen (bilag A) og fotos af det stående vand på gulvet (bilag B).

2.2 DBF's egen besigtigelsesrapport

DBF's konsulent konstaterer i sit notat (bilag C):

- Badeværelsesgulvet er vandret og uden fald.
- Der er defekte fuger og en utæt membran.
- Der er opfugtning af gulvkonstruktionen op til 165 cm fra afløbet.
- Vand løber ikke mod afløbet og bliver liggende på gulvet.

DBF vurderer, at forholdene har været til stede ved overtagelsen.

2.3 Den uvildige byggesagkyndiges rapport

Rapporten af 23.04.2025 dokumenterer:

- Bassinvirkning på 12 mm mod krav om min. 30 mm.
- Bagfald i store dele af bruseområdet.
- En 1,6 meter lang lunke, hvor vand står konstant.
- Membranen følger samme lunke og udsættes for permanent vandtryk.
- Risiko for nedsivning gennem stålskinne og ned i trækonstruktionen.
- Flere forhold i strid med BR-krav, SBI-anvisninger og gængs praksis.

Konklusion: både aktuel skade og nærliggende risiko. Kun total udskiftning er fagligt forsvarlig.

3. Retsgrundlaget

3.1 Skadebegrebet – vilkår pkt. 3.1

Forsikringen dækker både aktuelle skader og fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Her foreligger begge dele:

- Aktuel skade ved opfugtning (bilag C)
- Erfaringsmæssig risiko for gentagne skader, dokumenteret ved lunke, bagfald og membranproblemer.

3.3 Tilstandsrapporten – undtagelse pkt. 4.1

Tilstandsrapportens pkt. 12 anfører: 'mindre område i brusenichen ...'. Dette er klart forkert, fordi:

- Problemet omfatter hele gulvet.
- Der er bagfald, lunke, membranproblemer og ulovligt afløb.
- TR beskriver ikke forholdets karakter, omfang eller risiko.

TR er derfor klart forkert. Undtagelsen kan ikke anvendes.

4. DBF's delvise dækning er utilstrækkelig

DBF tilbyder dækning af 3 m². Dette er teknisk uholdbart, fordi:

- Hele gulvet er fejlkonstrueret.
- Membranen vurderes fejlbehæftet på hele arealet.
- Fald skal etableres på hele gulvet.

Ankenævnet for Forsikring

6.

104341

- DBF's egne observationer viser generelle problemer (bilag C).

Delvis udbedring løser ikke årsagen.

5. Svar på DBF's påstande

'Der er ikke påvist generelle membranfejl':

- DBF's egen rapport angiver utæt membran.

'Klager kan tørre vandet op':

- Aftørring eliminerer ikke nedsivning under badning.

- Ved flere daglige bade står vand i lunken længe.

- Fotos viser, at vand ikke forsvinder naturligt.

6. Samlet vurdering

Sagen dokumenterer:

- Aktuel skade.

- Nærliggende risiko.

- Konstruktionsfejl af væsentlig karakter.

- Klart forkert tilstandsrapport.

7. Påstand

Vi anmoder om, at Dansk Boligforsikring A/S pålægges at:

1) dække total udbedring af hele badeværelsesgulvet, og

2) anerkende, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart forkert."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapport af 12/1 2024:

"

BEBOELSE - 1 - Badeværelse på 1. sal				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		I bruseniche i badeværelse på første sal er der mindre område hvor faldet ikke er tilstrækkeligt til at lede vandet til gulvafløbet.	-	-
13		Der mangler fliseramme i gulvafløbet i brusenichen på 1. sal.	-	Forholdet er af praktisk karakter.

"

Det fremgår bl.a. af mail af 12/8 2024 fra klagerens murer:

"Som lovet et svar på jeres udfordringer på jeres badeværelse på 1. sal.

Jeg har vedhæftet de billeder og videoer jeg tog, blot til forståelse hos forsikringen.

Jeg har lige vendt den med et par forskellige faggrupper omkring den anvendte opbygning samt anvisninger i henhold Sbi.

Sbi 252 vådrum - fald på gulv

	bygningssagkyndige må her vurdere og notere, hvad han lægger til grund for sin angivelse af eventuelle skader eller risiko herfor.
Fald på gulv	Overholdelse af krav om fald mod afløb på gulve – der må ikke stå vandpytter på gulvet (vandpytter max. 250 mm lange og/eller 1 mm dybe). Ved badeværelser udført efter 2001 skal der efter SBI Vådrum 200 være mindst 30 mm (lodret afstand) mellem gulvoverflade ved dør og gulvoverside ved afløb. Alternativt skal der minimum være 20 mm fra gulvoverflade ved dør til underside af dørens bundstykke, se figur EX 6.1. Fald mod gulvafløb i vandbelastet vådzone

I henhold til anvisningen er gulvet ikke udført korrekt, da gulvet er helt plan og uden fald i bruseområde, der skal være 30 mm højdeforskel fra gulvoverflade ved dør.

Derudover er det ikke en konstruktion som egner sig til klinker, ingen fagpersoner jeg har talt med ville lave denne type opbygning til klinker, selv boligforeninger er stoppet med denne praksis da dette ikke er holdbar løsning, da der er alt for meget bevægelse i denne type konstruktion. Konstruktionen burde være opbygget på svalehaleplader med et støbt dæk, enten i beton eller alternativt Thermodyn hvis ikke konstruktionen kan klare vægten fra beton.

Mit bud vil være at den gips som ligger i bruseområde er ret medtaget og der er derfor klinkerne sidder og vipper, der kan være flere årsager til at vandet har kunne trænge gennem vådrumssikringen, men bevægelser i konstruktionen er nok den mest sandsynlige, alternativt er vådrumsmembranen ikke udført korrekt."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2024:

"Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives ophobning af vand på vandret gulv, vandet trænger igennem revnede fuger og en utæt membran, til loftet i stueplan.

Gulvet i brusenichen er uden fald. Dette skyldes at gulvet i badeværelset er opbygget direkte på bjælkelaget, som netop er vandret. Referencemålinger på gulvet viser et område med opfugtning. Området har sin start ved afløbet og fugten aftager derudfra. Der måles fugt op til 165 cm fra afløbet (midten) I siderne aftager fugten indenfor ca. 80-90 cm. Afløb og afløbsskål kontrolleres ved at fylde disse med vand. Her findes ingen utætheder. I området tættest på afløbet er der defekte fuger. Det er også her gulvfliserne virker eftergivende ved belastning. Ved afpropning af gulvafløb står vandet ud på gulvet. Når proppen fjernes, bliver størstedelen af vandet liggende på gulvet da det er vandret. FT. anviser spot i loftet hvor der har været vandgennemtrængning. Referencemålinger viser ingen nævneværdig ophobning af vand/fugt i loftet.

Ifølge byggesagen er 1. sal udnyttet i 2020. Byggemetoden ses som sædvanligt, dog på nær af gulvopbygningen med manglende fald mod afløbet. Følgeskade ses i form af opfugtning af den organiske gulvkonstruktion.

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

FT. oplyser at de har oplevet vandgennemtrængning 1 gang og de har ikke benyttet badet siden. Da de ikke har brugt badet, vil det selvfølgelig have indflydelse på fugtmålingerne og deres værdier.

...

Udbedring og økonomi

Udbedring af fliser og gips- underlag i det opfugtede område. (ca. 3 m²)"

Det fremgår bl.a. af mail af 26/2 2025 fra klagerens murer:

"Jeg ved ikke lige helt hvordan juraen vil være, men jeg tænker at i skal rette krav mod sælger som så må rette krav med den udførende håndværker, for forkert udført arbejde, ikke i henhold til SBI'en.

Min udfordring er lidt jeg ikke kan komme med tilbud på en lappeløsning fordi det holder ikke i længden og så er det ikke korrekt i henhold til SBI'en. Derudover burde den obligatoriske våndrumssikring have sikret at vandet ikke løb igennem etageadskillelsen, så det er tvivlsomt om det er lavet korrekt eller om den overhovedet er lavet.

Snakker vi en komplet renovering vil et hurtigt overslag nemt være 250-300.000 + moms... alt skal ud og laves."

Det fremgår bl.a. af rapport af 23/4 2025 fra klagerens sagkyndige:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge badeværelset på 1. Sal for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der er kommet vand gennem etageadskillelsen under bad på 1. Sal. Dette forhold ønskes belyst nærmere.

...

Observationer

Her ses badeværelset på 1. Sal. Billedet er taget fra døren og hen imod brus.

...

Der undersøges for bassinvirkning. Ved døren er der 61 mm fra gulvet til laserlyset.

Ved overkant flise ved gulvafløbet er der 73 mm fra gulv til laserlys. Bassinvirkningen er således kun 12 mm. Kravet er min. 30 mm.

Gulvafløbet er sænket, hvilket er en meget besynderlig løsning og bestemt 'ikke efter bogen'. På stålkannten af gulvafløbet måles 88 mm. Den sidste højdeforskel kan ikke medregnes i bassinvirkningen, men selvom man så medregnede sænkningen af gulvafløbet, så er bassinvirkningen stadig ikke overholdt.

...

Med 2 meter lodstok ses, at der er en stor lunke fra gulvafløbet og hen imod døren. Lunken er ca 1,6 m lang og varierer i bredden fra ca 1,5 m til 0,4 m. Der vil stå vand konstant i denne lunke og da flisefugerne ikke kan betragtes som 100% vandtætte, så vil den konstante vandbelastning vil give gennemslivning, hvor det må antages, at der er lavet vådrumsmembran. Problemet er blot, at vådrumsmembranen antagelig har samme lunke, hvorved vandbelastningen blot overføres hertil

og da vådrumsmembranen ikke er beregnet til konstant vandbelastning, så vi der ske gennemsvining til etageadskillelsen, med store skader som følge.

Der er bagfald fra gulvafløbet og ind imod rummets midte.

Der er ikke en klart afgrænset brusekabine i rummet, men kravet til fald i brus er 1-2% med fald imod gulvafløbet. Her måles fald den forkerte vej.

...

Da bassinvirkningen ikke er overholdt (30mm), så kan vand på gulvet løbe hen imod døren, hvor det vil løbe ned i en stålskinne, hvori skydedøren løber frem og tilbage. I begge ender af denne stålskinne er der åbent, så vand i skinnen vil løbe ud i den underliggende trækonstruktion og skade undergulvet af spånplade og bjælkelaget. Der er således nærliggende risiko for skader grundet de adskillige overtrædelser af reglerne for et vådrumsgulv.

...

Her ses princippet for bassinvirkningen.

...

Her er vist de regler der gælder for gulve i vådrum. Der er dels krav fra BR15, SBI252 og byg-erfa blade. Alt i alt er dette at betragte som det tekniske fælleseje.

...

I mindstedækningsbekendtgørelsen ses i bilag 1 nr 2 litra c, at nærliggende risiko for skader er omfattet af dækningen og i dette tilfælde er der bestemt nærliggende risiko for skader, når gulvets konstruktioner med så mange overtrædelser af bl.a. SBI252.

Badeværelset er omtalt i tilstandsrapporten, men beskrivelsen er klart forkert og køberen kunne derfor ikke tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Gulvafløbets placering er VVS-arbejde og da gulvafløbet er placeret for højt, så har det ikke været muligt at udføre den rette højdeforskel mellem gulv ved dør og ved gulvafløbet. Der er således tale om et ulovligt forhold, som beskrives i bekendtgørelsens bilag 1 nr 2 litra b.

...

Konklusion

Gulvets konstruktion er på mange måder i strid med gældende regler og disse fejl vil med stor sikkerhed give nye skader ved vandgennemtrængning og der er desuden stor risiko for at vand kan trænge ned i etageadskillelsen ved døren, ved den store lunke der er på gulvet og da bassinvirkningen ikke er overholdt. Vandet på gulvet ledes ikke til gulvafløbet, da der på en del af gulvet i bruseområdet er fald i den forkerte retning.

Der har allerede været en vandskade, men selskabets udbedringsforslag må betragtes som utilstrækkeligt og den udbedring vil i alle tilfælde ikke eliminere risikoen for nærliggende risiko for skader, hvorfor det må anbefales, at hele gulvet brydes op og genopbygges efter de gældende regler, hvilket er eneste måde at sikre imod fremtidige skader.

Forholdet vurderes af ovennævnte grund at være dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

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.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

4.2

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

...

4.12

Forhold under 5.000 kr."

Ankenævnet for Forsikring

11.

104341

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip, hvor klageren trykker på 2 fliser med hånden, og man ser fliserne er løsnet og nedbøjer lidt. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1912 og ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger er ejendommen totalrenoveret i perioden 2014-2019. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2024 og anmeldte den 22/7 2024 vandgennemtrængning fra badeværelset på 1. sal til loftet i stueetagen. Klagerens murer besigtigede badeværelset. Herefter besigtigede selskabet badeværelset og meddelte dækning til udbedring af fliser og gipsunderlag i et område på 3 m². Selskabet afviste yderligere dækning. Klagerens sagkyndige besigtigede badeværelset, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på yderligere dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af hele badeværelsesgulvet, herunder korrekt fald, vådrumsmembran og gulvkonstruktion. Klageren har anført, at både byggesagkyndig og fagfolk har dokumenteret, at badeværelseskonstruktionen er fejlbehæftet på en sådan måde, at der foreligger nærliggende risiko for gentagne skader. Udtalelser fra klagerens sagkyndige og murer- og tømrerfirma dokumenterer, at bassinvirkning på gulvet ikke er overholdt, idet kravet på 30 mm ikke er opfyldt, at der er bagfald på gulvet i bruseområdet, hvilket medfører konstant vandbelastning, at der er større lunke i gulvet i forlængelse af brusekabinen, at der er risiko for gennemtrængning til underliggende konstruktion på grund af utilstrækkelig vådrumsmembran, og at der er synlige tegn på løse fliser og bevægelse i konstruktionen. Disse forhold udgør både aktuelle skader og nærliggende risiko for yderligere skader. Tilstandsrapportens vurdering af skade nr. 12 er klart forkert og misvisende, hvilket indebærer, at undtagelsen om forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke bør finde anvendelse.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte erstatning er utilstrækkelig. At der mangler fald til afløbet i selve brusenichen er direkte nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Der er ikke

fald væk fra brusenichen mod døren og derfor ikke risiko for skade ved normal brug af badeværelset. Etablering af fald mod brusenichen er ikke dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Hertil vil det være muligt at etablere en skinne i selve døråbningen, så vand ikke kan løbe ud af badeværelset, og udgiften forbundet hermed er under 5.000 kr. Klageren har ikke bevist, at der generelt er mangler ved vådrumsmembranen. Hvis klagerens murer oplever, at der er skader på membranen på tidspunktet for udbedringen af den anerkendte skade, dækker selskabet eventuelle ekstraomkostninger til reparation af membranen. Klageren har ikke bevist øvrige forhold, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af mail af 12/8 2024 fra klagerens murer, at "I henhold til anvisningen er gulvet ikke udført korrekt, da gulvet er helt plan og uden fald i bruseområde, der skal være 30 mm højdeforskel fra gulvoverflade ved dør. Derudover er det ikke en konstruktion som egner sig til klinker, ingen fagpersoner jeg har talt med ville lave denne type opbygning til klinker, selv boligforeninger er stoppet med denne praksis, da dette ikke er en holdbar løsning, da der er alt for meget bevægelse i denne type konstruktion. Konstruktionen burde være opbygget på svalehaleplader med et støbt dæk, enten i beton eller alternativt Thermodyn, hvis ikke konstruktionen kan klare vægten fra beton. Mit bud vil være at den gips som ligger i bruseområde er ret medtaget og der er derfor klinkerne sidder og vipper, der kan være flere årsager til at vandet har kunne trænge gennem vådrumssikringen, men bevægelser i konstruktionen er nok den mest sandsynlige, alternativt er vådrumsmembranen ikke udført korrekt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/9 2024, at "Anmeldte forhold tilskrives op-hobning af vand på vandret gulv, vandet trænger igennem revnede fuger og en utæt membran, til loftet i stueplan. Gulvet i brusenichen er uden fald. Dette skyldes at gulvet i badeværelset er opbygget direkte på bjælkelaget, som netop er vandret. Referencemålinger på gulvet viser et område med opfugtning. Området har sin start ved afløbet og fugten aftager derudfra. Der måles fugt op til 165 cm fra afløbet (midten) I siderne aftager fugten indenfor ca. 80-90 cm. Afløb og afløbsskål kontrolleres ved at fylde disse med vand. Her findes ingen utætheder. I området

tættest på afløbet er der defekte fuger. Det er også her gulvfliserne virker eftergivende ved belastning. Ved afpropning af gulvafløb står vandet ud på gulvet. Når proppen fjernes, bliver størstedelen af vandet liggende på gulvet da det er vandret. FT. anviser spot i loftet hvor der har været vandgennemtrængning. Referencemålinger viser ingen nævneværdig ophobning af vand/fugt i loftet. Ifølge byggesagen er 1. sal udnyttet i 2020. Byggemetoden ses som sædvanligt, dog på nær af gulvopbygningen med manglende fald mod afløbet. Følgeskade ses i form af opfugtning af den organiske gulvkonstruktion. Forholdet var til stede ved overtagelsen. FT. oplyser at de har oplevet vandgennemtrængning 1 gang og de har ikke benyttet badet siden. Da de ikke har brugt badet, vil det selvfølgelig have indflydelse på fugtmålingerne og deres værdier".

Det fremgår af mail af 26/2 2025 fra klagerens murer, at "Jeg ved ikke lige helt hvordan juraen vil være, men jeg tænker at i skal rette krav mod sælger som så må rette krav med den udførende håndværker, for forkert udført arbejde, ikke i henhold til SBI'en. Min udfordring er lidt jeg ikke kan komme med tilbud på en lappeløsning fordi det holder ikke i længden og så er det ikke korrekt i henhold til SBI'en. Derudover burde den obligatoriske vånd-rumssikring have sikret at vandet ikke løb igennem etage adskillelsen, så det er tvivlsomt om det er lavet korrekt eller om den overhovedet er lavet. Snakker vi en komplet renovering vil et hurtigt overslag nemt være 250-300.000 + moms... alt skal ud og laves".

Det fremgår af rapport af 23/4 2025 fra klagerens sagkyndige, at "Gulvets konstruktion er på mange måder i strid med gældende regler og disse fejl vil med stor sikkerhed give nye skader ved vandgennemtrængning og der er desuden stor risiko for at vand kan trænge ned i etageadskillelsen ved døren, ved den store lunke der er på gulvet og da bassinvirkningen ikke er overholdt. Vandet på gulvet ledes ikke til gulvafløbet, da der på en del af gulvet i bruseområdet er fald i den forkerte retning. Der har allerede været en vandskade, men selskabets udbedringsforslag må betragtes som utilstrækkeligt og den udbedring vil i alle tilfælde ikke eliminere risikoen for nærliggende risiko for skader, hvorfor det må anbefales, at hele gulvet brydes op og genopbygges efter de gældende regler, hvilket er eneste måde at sikre imod fremtidige skader.

Forholdet vurderes af ovennævnte grund at være dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen".

Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 12 med farven grå, at "I bruseniche i badeværelse på første sal er der mindre område hvor faldet ikke er tilstrækkeligt til at lede vandet til gulvafløbet". Det fremgår af nr. 13 med farven grå, at "Der mangler fliseramme i gulvafløbet i brusenichen på 1. sal", og at "Forholdet er af praktisk karakter".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter anvisninger, vejledninger og lovgivning eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte dækning er uegnet eller utilstrækkelig til at udbedre badeværelsesgulvet og følgeskader. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist yderligere forhold ved badeværelsesgulvet, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ligeledes ikke bevist, at der er manglende eller væsentligt nedsat funktion af ejendommens vvs-installationer, ligesom han ikke har bevist, at installationerne var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning til udbedring af fliser og gipsunderlag i et område på 3 m², hvilket er i overensstemmelse med selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf det fremgår, at der i området er konstateret opfugtning og defekte fuger og eftergivende gulvfliser ved belastning. Nævnet bemærker, at selskabet har meddelt, at hvis klagerens murer i forbindelse med udbedringen konstaterer skader på membranen, dækker selskabet eventuelle ekstraomkostninger til reparation heraf.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104341

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 12 med farven grå, at "I bruseniche i badeværelse på første sal er der mindre område hvor faldet ikke er tilstrækkeligt til at lede vandet til gulvafløbet". Nævnet henviser til bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor det som eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, fremgår "Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv".

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op/at der skal benyttes svaber efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har tegnet udvidet dækning, hvorfor selskabet ikke kan pålægges at udbetale erstatning alene under henvisning til, at gulvet ikke er udført i henhold til gældende lovkrav.

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