

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2026 blev i sag nr. 104393:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 26/9 2025 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører et ulovligt gulvafløb i brusenichen ..., hvor udsivning har forårsaget følgeskader på beton og armering. Domus har kun anerkendt delvis udbedring (udskiftning af afløb), men uberettiget afvist dækning af nødvendige følgearbejder, herunder retablering af vådrumsmembran og fliser, betonreparation, malerarbejde og affaldshåndtering. Jeg har indsendt teknisk notat (bilag 12), håndværkertilbud (bilag 17A) samt flere præciseringer og rykkere uden at modtage endelig afgørelse. For klagens skyld har jeg desuden indhentet et supplerende tilbud (bilag 17B), som ikke tidligere er fremsendt til Domus, men alene indgår her for at dokumentere prisniveauet. Der henvises til vedlagte klageskrivelse af 27.09.2025 med fuld redegørelse og bilagsoversigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Domus Forsikring pålægges at dække de nødvendige udbedringsarbejder i overensstemmelse med teknisk notat og håndværkertilbud, herunder:

- Renovering af korroderet armeringsjern og beton i underside af dækelement
- Malerbehandling af berørt område på underside af dækelement
- Retablering af vådrumsmembran og fliser i det berørte område omkring afløbet
- Affaldshåndtering i forbindelse med ovenstående arbejder

Kravet understøttes af ... Entreprenørs tilbud (bilag 17A), som er fremsendt til Domus, samt af et supplerende tilbud fra ... VVS (bilag 17B), der kun indsendes til Ankenævnet for at underbygge, at arbejdet ikke kan udføres for under selvriskoen. Begge tilbud dokumenterer, at udgiften overstiger bagatelgrænsen væsentligt.

...

1. Baggrund

Jeg overtog ejendommen ... med ejerskifteforsikring tegnet hos Domus Forsikring (policenr. fremgår af bilag). Skadesag nr. ... vedrører et ulovligt gulvafløb i brusenichen, hvor udsivning fra afløbet har forårsaget følgeskader på armering og beton i etagedækket. Det ulovlige gulvafløb må lægges til grund at have foreligget ved overtagelsen. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten (Bilag 2), og skaden nedsætter både brugbarheden og den byggetekniske værdi.

2. Forløb

Jeg har løbende indsendt dokumentation, herunder teknisk notat fra rådgiver [rådgiver] (Bilag 12) og tilbud fra ... Entreprenør (Bilag 17A) samt ... VVS (Bilag 17B) på den samlede udbedring. Jeg har desuden præciseret mit krav (Bilag 20), fulgt op gentagne gange og rykket Domus for svar (Bilag 21 og 22). Domus har ikke fremsendt nogen endelig afgørelse og har ikke svaret på mine rykkere, senest med frist 25.09.2025. Jeg havde ikke planlagt renovering/ombygning af badeværelset forud for skaden; udbedringen er alene nødvendig pga. skaden.

3. Klagepunkter

- Domus har alene anerkendt delvis udbedring (udskiftning af afløbsskål mv.), men afvist de nødvendige følgeskader.
- Retablering af vådrumsmembran og fliser i det berørte område er uberettiget afvist med henvisning til tilstandsrapporten, selvom det ulovlige afløb og de deraf følgende skader ikke fremgår.
- Domus har ikke forholdt sig til det tekniske notat fra rådgiver eller til håndværkertilbuddene, der dokumenterer skadeomfanget.
- Udgiften til udbedring overstiger bagatelgrænsen, hvorfor afvisning med henvisning til selvrisiko er ubegrundet.
- Domus har ikke efterkommet mine rykkere, hvorfor sagen nu må anses for endeligt afvist uden saglig begrundelse.

4. Krav

Jeg anmoder Ankenævnet om at pålægge Domus Forsikring at dække: - Renovering af korroderet armeringsjern og beton i underside af dækelement - Malerbehandling af berørt område på underside af dækelement - Retablering af vådrumsmembran og flisebelægning i det område, der nødvendigvis brydes op ved lovliggørelsen af afløbet - Affaldshåndtering i forbindelse med ovenstående arbejder Det understreges, at der ikke er tale om fuld renovering af hele brusenichen, men alene retablering af det berørte område.

...

Jeg skal hermed orientere Ankenævnet om, at jeg på nuværende tidspunkt har igangsat udbedringen af den anmeldte skade.

Dette er sket for at begrænse yderligere skader og følgevirkninger, i overensstemmelse med forsikringens almindelige pligt til at begrænse skader.

Jeg understreger, at udbedringen ikke ændrer på de krav, som er fremsat i klagen, men alene er iværksat for at sikre, at skaden ikke forværres yderligere, mens sagen behandles."

Ankenævnet for Forsikring

3.

104393

Selskabets repræsentant har den 18/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede Domus Forsikring A/S uploades som sagens **bilag A**, klageafdelingens afgørelse af 1. oktober 2025.

Klager **opfordres (A)** til at meddele, hvorvidt klagen fastholdes, og i givet fald med hvilken begrundelse, set i lyset af klageafdelingens afgørelse af 1. oktober 2025."

Det fremgår af klageafdelingens afgørelse den 1/10 2025 (bilag A):

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på ny og den allerede tilbudte dækning. På den baggrund skal jeg vende tilbage på din klage.

Som jeg forstår på din klage, ønsker du yderligere dækning til:

1. Renovering af korroderet armeringsjern og beton på undersiden af dækelement.

Jeg kan være lidt i tvivl om, hvad du præcist mener med renovering af armeringsjern og betondæk. Vi er en reparationsforsikring og dækker partiel reparation, på samme sted, hvor skaden er, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7, 3. afsnit. Det, der har været muligt at konstatere indtil videre (det synlige), kan tyde på at der er sket vandudsivning omkring gulvafløbet. I området omkring gulvafløbsrør ses der i området armeringsjern med rust.

Vi dækker allerede ophugning af betondæk omkring afløbsskål, hvorfor der vel allerede bliver ophugget ned til underside af dækelement, hvor afløbsrør/ledning går/ses. Derfor tænker jeg, at betondæk også bliver støbt på ny i det område. Hvis jeg har misforstået noget og det er sådan, at gulvafløbet er muligt at udskifte uden at skulle frihugge det til underside af betondæk, vil jeg for at fremme sagen og finde en mindelig løsning, meddække at gulvafløbet i så fald frihugges ned til undersiden af betondæk.

Med hensyn til renovering af korroderet jern, så er der ingen, der på nuværende tidspunkt kan sige om det er korroderet, så det er nødvendigt at foretage reparationer og hvilke. Det er muligt at der ses noget rust, men vi kender ikke rustens grad. Det er først muligt at konstatere rustens grad efter frihugning. Forsikringen dækker alene korroderet jern, hvis det er korroderet i et omfang, at det væsentligt nedsætter jernets bæreevne. Derfor vil jeg foreslå at vi vender tilbage til dette, når der er frihugget og jernet er muligt at undersøge/besigtige.

2. Malerbehandling af det berørte område på undersiden af dækelementet.

Henset til at vi allerede dækker frihugning af afløbet kan vi tilbyde dækning til en partiel maler-reparation af loftet i det berørte område, som sandsynligvis er en mindre ekstraudgift i det samlede. Igen vil jeg gøre opmærksom på, at vi alene dækker partiel malerreparation, området der bliver berørt ved frihugning, og reetablering, da alene kosmetiske forhold og kosmetiske forskelle mellem det som erstattes og det resterende ikke er meddækket på forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7, afsnit 6.

3. Retablering af vådrumsmembran og flisebelægning i det område omkring gulvafløbet, der nødvendigvis brydes op i forbindelse med lovliggørelse af afløbet

Jeg kan ikke tilbyde dækning til dette og fastholder afvisning af dækning for udgiften.

Det begrundes i, at du gennem tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at fliser i badeværelser er med reduceret vedhæftning og som du derved kunne tage med i betragtning forinden handlen af ejendommen. Derfor lider du reelt set ikke noget økonomisk tab, da du kunne forvente at skulle afholde udgift til udbedring af skaden som er anmærket forinden du køber ejendommen.

Udbedring af denne anmærkning vil påkræve en udskiftning eller omlægning af fliser i badeværelset - herunder nødvendiggøre en eventuel reetablering af vådrumsmembran, såfremt denne forefindes.

Uanset at du måtte konstatere en anden skade, som du ikke har haft kendskab til, der også i sig selv berører fliser, er du alene berettiget til at få erstatning for den udgift, du ikke kunne forvente selv at skulle udbedre ved anmærkningen. Forsikringen er berettiget til at kapitalisere anmærkning i tilstandsrapporten ved erstatningsopgørelsen. Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, der viser dette, AK 97811.

4. Affaldshåndtering

Er jeg i tvivl om hvorfor dette er et klagepunkt. Det er ikke min opfattelse, at vi har afvist dækning til affaldshåndtering. Normalt vist uddyber vi ikke dækning til affaldshåndtering, da det oftest er omfattet i den prissætning håndværkerne har i tilbuddet for udbedring af skaden. Som regel står håndværkerne for affaldshåndtering og har det med i deres pris.

Vi meddækker altid affaldshåndtering for den dækningsberettigende skade.

Du må meget gerne indhente et tilbud som dækket, til brug for erstatningsopgørelse. Vi skal anmode om at selve vvs-arbejdet prissættes separat så det er muligt at opgøre en korrekt erstatning."

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

"1. Domus' seneste indlæg indeholder intet nyt materiale

Det indlæg, Domus har fremsendt til nævnet, er identisk med den mail, de allerede sendte til mig den 1. oktober - en mail, der allerede indgår i sagen som bilag, sammen med mit svar på den. Der er derfor ingen nye oplysninger, ingen nye vurderinger og intet nyt grundlag for nævnet at tage stilling til.

2. Domus' fristudsættelse - og hvad den blev brugt til

Den 23. oktober anmodede Domus om en fristudsættelse på fire uger med begrundelsen, at sagen skulle drøftes med klienten, og at efterårsferien stod for døren.

Ankenævnet imødekom anmodningen.

Trods dette har Domus ikke fremlagt noget nyt efter fristudsættelsen.

Der er alene indsendt en gentagelse af det samme materiale, som både nævnet og jeg allerede havde kendskab til inden deres anmodning om fristudsættelse.

Det betyder, at den ekstra tid hverken blev brugt til afklaringer, vurderinger eller yderligere oplysning af sagen - men alene til at genfremsende tidligere materiale.

3. Timing af Domus' mail den 1. oktober

Det bemærkes, at Domus' mail af 1. oktober blev sendt få timer efter, at jeg modtog besked om, at sagen var registreret hos Ankenævnet.

Inden da havde Domus ikke reageret på mine gentagne rykkere i en længere periode. Dette indikerer, at mailen af 1. oktober ikke udsprang af Domus' interne sagsbehandling, men blev sendt som reaktion på, at sagen var indbragt for nævnet.

4. Om adskillelse af VVS-arbejde og flisearbejde

Domus har anmodet om, at VVS-arbejdet prissættes separat fra flise- og membranarbejdet. Jeg henviser til det bilag, hvor jeg bad ... VVS om at udarbejde denne opdeling. Her fremgår det tydeligt, at:

'Arbejderne hører sammen. Man kan ikke skifte gulvafløbet uden at skifte fliserne og vice versa.'

Det skal derfor understreges, at Domus' krav om en separat opdeling ikke er teknisk muligt. Dette er tillige dokumenteret gennem tilbuddet fra [entreprenør], som allerede er fremsendt til nævnet.

4B. AK 97811 og delvis dækning af fliser/membran (kort)

Domus' henvisning til kendelse AK 97811 er ikke relevant for min sag.

I AK 97811 fremgik forholdet af tilstandsrapporten - det gør det ikke her.

I min sag er der ingen anmærkning om ulovligt afløb, defekt membran eller lignende, og Domus kan derfor ikke kapitalisere en anmærkning, der ikke eksisterer.

Min police indeholder 50 % dækning af kosmetiske forskelle.

Fliser og membran skulle fjernes for at få adgang til afløbet, og arbejdet er derfor en direkte følge af den dækningsberettigede skade.

Selv hvis nævnet vurderer, at dele af arbejdet er kosmetisk, skal dette jf. policen dækkes med 50 %.

Jeg har derfor tilbudt et rimeligt kompromis:

Domus dækker VVS-arbejdet fuldt ud, og flise- og membranarbejdet dækkes 50/50.

5. Udbedringen er afsluttet - i overensstemmelse med skadebegrænsningspligten

Jeg skal samtidig oplyse, at udbedringen af skaden nu er gennemført.

Dette er sket udelukkende for at begrænse yderligere skadeudvikling i overensstemmelse med forsikringens almindelige skadebegrænsningspligt.

Arbejdet er udført på det mindst mulige område og vedrører kun den anmeldte skade.

Billeder af arbejdet samt dokumentation for, at der kun er udbedret det nødvendige, fremsendes separat til nævnet - sammen med fakturaen.

Dette ændrer ikke på de krav, der allerede er fremsat i sagen.

6. Samlet bemærkning

Jeg skal derfor anmode om, at nævnet lægger til grund:

- at Domus' indlæg ikke tilfører sagen nyt,
- at en teknisk opdeling af arbejdet er umulig, jf. bilag,
- at fliser/membran er en direkte følge af den dækningsberettigede skade,

Ankenævnet for Forsikring

6.

104393

- at min police giver 50 % dækning af kosmetiske forskelle,
- at udbedringen er udført for at hindre yderligere skade, og
- at sagen kan afgøres på det allerede foreliggende grundlag."

Selskabet har i brev af 2/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring har, som det fremgår af sagens bilag A, afgivet følgende dækningstilsagn:

'Vi dækker allerede ophugning af betondæk omkring afløbsskål, hvorfor der vel allerede bliver ophugget ned til underside af dækelement, hvor afløbsrør/ledning går/ses. Derfor tænker jeg, at betondæk også bliver støbt på ny i det område. Hvis jeg har misforstået noget og det er sådan, at gulvafløbet er muligt at udskifte uden at skulle frihugge det til underside af betondæk, vil jeg for at fremme sagen og finde en mindelig løsning, meddække at gulvafløbet i så fald frihugges ned til undersiden af betondæk.

...

Henset til at vi allerede dækker frihugning af afløbet kan vi tilbyde dækning til en partiel malerreparation af loftet i det berørte område, som sandsynligvis er en mindre ekstraudgift i det samlede. Igen vil jeg gøre opmærksom på, at vi alene dækker partiel malerreparation, området der bliver berørt ved frihugning, og reetablering, da alene kosmetiske forhold og kosmetiske forskelle mellem det som erstattes og det resterende ikke er meddækket på forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7, afsnit 6.'

Med hensyn til klinkerne/fliserne i badeværelset fremgår af tilstandsrapporten, fremlagt som sagens bilag 2, side 12, udfor pos. 10 følgende:

10		I bad er gulvfliserne udlagt med reduceret vedhæftning, og der er nogle tynde revner, også lidt ved tilstødende vægfliser i brusenichen, og der er fugeslip i hjørnesamlinger.	Risiko for udsivning af vand/følgeskader	-
----	---	--	--	---

Rødt hus beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, hvilket svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Klager er således med den mest alvorlige karakter advaret om, at der var skader ved gulvklinkerne, som nødvendiggjorde afhjælpningstiltag, hvilket er baggrunden for at Domus Forsikring i sagens bilag A har redegjort for, at man ikke dækker udgifter der knytter sig til omlægning af klinker mv., idet det i sagens bilag A er anført:

'Det begrundes i, at du gennem tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at fliser i badeværelser er med reduceret vedhæftning og som du derved kunne tage med i betragtning forinden handlen af ejendommen. Derfor lider du reelt set ikke noget økonomisk tab, da du kunne forvente at skulle afholde udgift til udbedring af skaden som er anmærket forinden du køber ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

7.

104393

Udbedring af denne anmærkning vil påkræve en udskiftning eller omlægning af fliser i badeværelset - herunder nødvendiggøre en eventuel reetablering af vådrumsmembran, såfremt denne forefindes.

Uanset at du måtte konstatere en anden skade, som du ikke har haft kendskab til, der også i sig selv berører fliser, er du alene berettiget til at få erstatning for den udgift, du ikke kunne forvente selv at skulle udbedre ved anmærkningen. Forsikringen er berettiget til at kapitalisere anmærkning i tilstandsrapporten ved erstatningsopgørelsen. Jeg har blot til din orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, der viser dette, AK 97811.'

Klager ville opnå en ugrundet berigelse om Domus Forsikring skulle dække udgifter, som klager på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten måtte forvente at skulle afholde.

Domus Forsikring er følgelig ikke pligtig at dække udgifter knyttet til fliser og membranarbejde, men alene vvs-arbejdet med fradrag af gældende selvrisiko.

Med henvisning hertil fastholdes det i sagens bilag A anførte."

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

Det fremgår af faktura fra murer/entreprenør til klageren den 11/2 2022:

"Vedr. gummifuger.

Inspektion af revnedannelse i bruseniche, samt løstsiddende fuger.

Etablering af ny gummifuge i bruseniche.

...

Tekst	Antal Enhed	Stk. pris	Pris
Arbejdstimer ...	2 timer	435,00	870,00
Alfix fugesilikone, lys grå	2 stk.	104,00	208,00

...

Subtotal : 1.078,00

25,00% moms : 269,50

Total DKK : 1.347,50

"

Det fremgår af taksatorrapport af 21/5 2025:

"Kunden anmelder: Utæthed i gulvafløb som bevirker vandudsivning omkring vandlås i loft i kølderrum.

Anmærkninger i tilstandsrapporten:

...

Taksatorbeskrivelse:

Beskrivelse:

Ved afmontering af rist i gulvafløb ses der synlig betonkant. På højre side af gulvafløbet ses der revner i gulvklinker

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

104393



Synlig betonkant



I det underliggende kælderrum er vandlåsen synlig



Her ses der indikationer på vandudsivning og begyndende rusttærring i armeringsjern i dækket



4. Årsag og omfang af skade

Vandudsivning skyldes revner i klinker, skrukke klinker og fugeslip samt udsivende vand fra betonkant rundt gulvafløbet i brusenichen.

Hvad er der aftalt med kunden: I.B."

Det fremgår af klagerens repræsentants mail til selskabet den 25/6 2025:

"I mail af 27. maj 2025 afvises dækning af det anmeldte forhold. Det vurderes at omkostning ved udbedring af skaden ikke vil overstige selvrisiko for udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger (kr. 5.000,-) Ved besigtigelse den 11. juni 2025 har jeg vurderet at udbedring vil koste væsentlig mere end den nævnte selvrisiko. Udbedring vil bestå af følgende delarbejder:

- Frihugning omkring afløbsskål i flisegulv og på underside etagedæk
- Frihugning af korroderede armeringsjern i dækelement.
- Renovering af armeringsjern og beton på underside dækelement.
- Indbygning af ny afløbsskål og vandlås, samt tilslutning til eks. PVC rør.
- Etablering af flisebelægning og vådrumsmembran på gulv i bruseniche.
- Malebehandling af renoveret område på underside dækelement.
- Generel affaldshåndtering.

På vegne af forsikringstager [klageren] skal jeg hermed anmode om dækningstilsagn iht. udvidet dækning. [Klageren] indhenter tilbud på skadeudbedring efter ovennævnte beskrivelse. Udbedringsarbejder skønnes at strække sig over ca. 2 uger, hvor der skal findes alternativ bademulighed for husets beboere. Vi regner med et hurtigt svar på denne henvendelse."

Det fremgår af klagerens repræsentants mail den 2/7 2025:

"I mail af 25. juni afvises dækning stort set. Det er kun et ulovligt forhold og tilhørende skade som anerkendes.

Der er dog nogle faktuelle fejl i argumentationen for afvisning:

- Elastiske fuger er udbedret i januar 2022, men taksator mener at kunne konstatere samme skader som i tilstandsrapport, ved besigtigelse 27.05.2025. (faktura nr. 268 bilagt)
- Utætheder i brusenichens gulvbelægning fremføres som hovedårsag til skader, mens synlig betonkant i gulvafløbet nævnes som medvirkende årsag. Kloakmester ..., har udført en test med kloakbold i vandlåsen og påfyldning med vand til 5 cm under fliseoverflade i bruseniche. Denne test viste udstrømning af vand langs yderside lodret støbejernsrør. Det er vores vurdering at utæthed indvendig i gulvafløbet er den primære årsag til skader på etagedækket.
- Konstaterede skader på betondæk, armering og maling er ikke nævnt i tilstandsrapport, som det anføres.
- Udbedring af afløb indtil der opnås fuldstændig tæthed vil vare nogle dage, og det er derfor ikke korrekt, helt at afvise delvis dækning af lejeudgifter til badvogn.

Forsikringstager [klageren] indhenter specificeret tilbud på skadeudbedring, med tilhørende tidsplan for arbejdets udførelse."

Det fremgår af prisoverslag fra entreprenør til klageren af 19/8 2025:

"Sender hermed overslag på følgende:

Frihugning omkring afløbsskål i flisegulv og på underside etagedæk Frihugning af korroderede armeringsjern i dækelement. Renovering af armeringsjern og beton på underside dækelement. Indbygning af ny afløbsskål og vandlås, samt tilslutning til eks. PVC rør. Etablering af flisebelægning og vådrumsmembran på gulv i bruseniche. Malebehandling af renoveret område på underside dækelement. Generel affaldshåndtering.

Prisoverslag vil være omkring kr 33.000,- excl moms."

Det fremgår af VVS'erens tilbud til klageren på udskiftning af gulvafløb af 25/8 2025:

"Udskiftning af defekt gulvafløb samt afløbsinstallation

...

VVS Arbejde

- Frihugning af afløbsskål igennem etagedæk
- Montering af nyt firkantet gulvafløb
- Støbning omkring nyt gulvafløb
- Nedbrydning af gulvfliser i bruseniche, samt nederste række lodret
- Etablering af vådrumsmembran i 2 lag
- Levering og montering af nye gulvfliser i bruseniche
- Fugning og gummifugning
- Stålbørstning af korroderede armeringsjern på underside af dæk
- Korrosion stoppes ved maling med primer
- Reparation af betondæk på underside
- Maling af dæk i hvid farve (der males et område på max 1m²)
- Fjerne affald og oprydning

Ankenævnet for Forsikring

11.

104393

Afsnit	Samlet pris
VVS Arbejde og murerarbejde	21.271
Total	21.271
Moms	5.318
Total inkl. moms	26.589

"

Det fremgår af selskabets klageafdelings mail til klageren den 26/8 2025:

"Efter at have gennemgået sagens dokumenter skal jeg anmode dig om at uddybe, hvilke følgeskader, der gøres krav på under forsikringen, så vi har en bedre forståelse af, hvad der konkret klages over og kan derved genvurdere sagen.

Jeg kan forstå, at vi har anerkendt dækning svarende til udskiftning af gulvafløb og tilslutning af denne til eksisterende PVC-rør - herunder ophugning af beton omkring selve gulvafløb for udskiftning, dog med undtagelse af arbejdet med selve flisebelægning, da det er anmærket i tilstandsrapporten og kunden derved kunne forvente at skulle udbedre fliserne i brusenichen.

Vi skal derfor anmode jer om at oplyse, hvilke følgeskader, og udgifter dertil, gøres yderligere gældende. Hertil skal jeg anmode om dokumentation/fotodokumentation, for disse følgeskader.

Når vi har modtaget disse, kan vi revurdere sagen og vende tilbage hurtigst muligt."

Det fremgår af klagerens repræsentants mail til selskabet den 27/8 2025:

"Som jeg ser det er sagen opdelt i to dele:

1) Det Domus allerede har anerkendt

- Frihugning omkring afløbsskål i flisegulv og underside af etagedæk
- Indbygning af ny afløbsskål og vandlås
- Tilslutning til eksisterende PVC-rør

2) Følgeskader, som jeg gør krav på under forsikringen

- Renovering af korroderet armeringsjern og beton på underside af dækelement (følgeskade af udsivningen fra afløbet)
- Malerbehandling af det berørte område på underside af dækelement
- Retablering af vådrumsmembran og flisebelægning i det område omkring gulvafløbet, der nødvendigvis brydes op i forbindelse med lovliggørelse af afløbet (der er ikke tale om fuld renovering af hele brusenichen, men kun retablering af det påvirkede område)
- Affaldshåndtering i forbindelse med ovenstående arbejder

Jeg mener, at dette er en direkte følge af det ulovlige afløb, som allerede er anerkendt, og derfor skal omfattes af dækningen.

Jeg bemærker, at både vandudsivning i loftet og begyndende rusttæring i armeringsjern allerede er dokumenteret i jeres egen taksatorrapport af 27.05.2025. Derudover foreligger der fotodokumentation og yderligere skriftlig dokumentation for forholdene."

Ankenævnet for Forsikring

12.

104393

Det fremgår af VVS'erens og klagerens mailkorrespondance:

"ons. 1. okt. 2025

Hej [VVS'er].

Som du ved kæmper jeg med forsikring vedr dette afløb. Forsikring har givet lyd efter den er startet op i ankenævnet. Så jeg vil høre om i kan hjælpe med dette.

Kan I opdele tilbuddet i to dele til erstatnings krav.

1. Oprindeligt tilbud minus flise- og membran arbejde og hvad der tilhører dette område.
2. Pris for flise- og membranarbejde alene (så jeg kan vise det særskilt) - her må I gerne anføre det som en selvstændig post.

...

man. 6. okt. 2025

Hej [klageren]

Arbejderne hører sammen, man kan ikke skifte gulvafløbet uden at skifte fliserne og vice versa"

Det fremgår af faktura fremlagt af klageren fra VVS-montør af 16/10 2025:

"Vedrørende

Udskiftning af defekt gulvafløb samt afløbsinstallation

VVS:

Frihugning af afløbsskål igennem etagedæk

Montering af nyt firkantet gulvafløb

Murer:

Støbning omkring nyt gulvafløb

Nedbrydning af gulvfliser i bruseniche, samt nederste række lodret

Etablering af vådrumsmembran i 2 lag

Levering og montage af nye gulvfliser i bruseniche

Fugning og gummifugning

Stålbørstning af korroderede armeringsjern på underside af dæk

Korrosion stoppes ved maling med primer

Reparation af betondæk på underside

Maling af dæk i hvid farve (der males et område på max 1m2)

Antal	Enhed	Beskrivelse	Enhedspris	Beløb
1,00	STK	Pris iflg. tilbud	21.271,00	21.271,00
Ekstraarbejde ifbm. støbning af ny bund i bruseniche				
2,00	T	Svendetimer	565,00	1.130,00
1,00	STK	Beton mm.	590,00	590,00
			Netto	22.991,00
			Moms 25,00 % af 22.991,00	5.747,75
			Total	28.738,75 "

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

...

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet ...

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen op-

gøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver ... fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

...

E Forsikringen dækker 50% af udgiften til at udbedre væsentlige kosmetiske forskelle på fliser/klinker i forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet. Vi dækker forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede fliser og klinker i badeværelse og toilet.

I samarbejde med os kan du vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser og klinker på et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden er mod en egenbetaling på 50% af udgifterne. Vælger du ikke denne løsning, erstatter forsikringen kun, at hele den skaderamte flade, for eksempel gulv eller væg bliver udskiftet, selv om det ikke er muligt at skaffe fliser eller klinker, der er magen til de andre fliser og klinker i rummet.

Skaderamte flader er i denne her forbindelse bruseniches gulvbelægning, gulvbelægningen uden for brusenichen, vægfladen i brusenichen og vægfladen uden for brusenichen. En kosmetisk forskel på en skaderamt overflade udløser erstatning i forhold til tilhørende overflade inden for naturligt skel, for eksempel en kosmetisk forskel på en væg i bruseniche, udløser alene erstatning på andre vægge i brusenichen.

Det er naturligvis en forudsætning for dækningen, at det rent faktisk ikke er muligt at skaffe fliser eller klinker, der er magen til det beskadigede.

F Forsikringen dækker 50% af udgiften til at udbedre væsentlige kosmetiske forskelle sanitet i forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet. Vi dækker forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede sanitet i badeværelse og toilet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104393

I samarbejde med os kan du vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet, hvor skaden er, mod en egenbetaling på 50% af udgifterne.

Vælger du ikke denne løsning, erstatter forsikringen kun, at skadesramt sanitet bliver udskiftet, selv om det ikke er muligt at skaffe sanitet, der er magen til andet sanitet i rummet.

Det er naturligvis en forudsætning for dækningen, at det rent faktisk ikke er muligt at skaffe sanitet, der er magen til det beskadigede."

Klageren har fremlagt billeder af brusenichen og undersiden af dækelementet efter udbedring.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1974 – den 29/12 2021. Klageren anmeldte den 11/4 2025, at der var utæthed ved gulv afløb i bruseniche. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til udbedring i overensstemmelse med håndværkertilbuddet, herunder *Renovering af korroderet armeringsjern og beton i underside af dækelement, *Malerbehandling af berørt område på underside af dækelement, *Retablering af vådrumsmembran og fliser i det berørte område omkring afløbet og *Affaldshåndtering i forbindelse med ovenstående arbejder.

Selskabet har over for nævnet anført, at det tilbyder dækning af udgifter til udskiftning af gulv afløb og tilslutning af denne til eksisterende PVC-rør. Hvis ikke det er muligt at udskifte gulv afløbet uden at ophugge betondækket omkring afløbsskålen ned til undersiden af dækelementet, hvor afløbsrøret går til, dækker selskabet også dette samt affaldshåndtering. Selskabet dækker partiel malerreparation af loftet i det område, hvor der er foretaget frihugning med henvisning til, at "kosmetiske forskelle mellem det som erstattes og det resterende ikke er meddækket på forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7, afsnit 6." Selskabet har afvist udgifter forbundet med flisebelægning og membranarbejde. Selskabet har ikke opgjort erstatningen. Selskabet har anført, at problemer med gulvfliser er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 10 med rødt hus, og at der ikke er oplysninger, der understøtter, at rustforekomster i betonarmeringen i badeværelsesgulvet er af et omfang, som det er nødvendigt at udbedre. Klageren var dermed advaret om, at der var skader ved gulvklinkerne, som nødvendiggjorde afhjælpningstiltag. Derfor dækker

forsikringen ikke udgifter, der knytter sig til omlægning af klinker mv. Selskabet har anført, at selskabet ikke er forpligtet til at dække udgifter knyttet til fliser og membranarbejde, men alene vvs-arbejdet med fradrag af selvrisiko.

Klageren har anført, at han har udbedret den anmeldte skade med henblik på at begrænse yderligere skader og følgevirkninger. Klageren har anført, at der er tale om et ulovligt gulv afløb i brusenichen, hvor udsivning fra afløbet har forårsaget følgeskader på armering og beton i etagedækket. Det ulovlige gulv afløb var til stede ved overtagelsen. Forholdet – det ulovlige afløb og de deraf følgende skader – er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og skaden nedsætter både brugbarheden og den byggetekniske værdi. Klageren har anført, at han har indsendt dokumentation til selskabet, herunder teknisk notat, tilbud fra entreprenør samt beskrivelser af sit krav, men at selskabet ikke har fremsendt nogen afgørelse. Klageren har anført, at han ikke havde planlagt renovering/ombygning af badeværelset forud for skaden, og at udbedringen alene var nødvendig pga. skaden. Klageren har anført, at selskabet har anmodet om, at VVS-arbejdet prissættes separat fra flise- og membranarbejdet, men at en separat opdeling ikke er teknisk muligt. Klageren har anført, at der i hans sag ikke er nogen anmærkning om ulovligt afløb, defekt membran eller lignende. Klageren har anført, at policen dækker 50 % af udgifter for kosmetiske forskelle. Fliser og membran skulle fjernes for at få adgang til afløbet, og arbejdet er derfor en direkte følge af den dækningsberettigede skade. Klageren har anført, at han har tilbudt et rimeligt kompromis, herunder at selskabet dækker VVS-arbejdet fuldt ud, og flise- og membranarbejdet dækkes med 50 %.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 10 med rødt hus, at "I bad er gulvfliserne udlagt med reduceret vedhæftning, og der er nogle tynde revner, også lidt ved tilstødende vægfliser i brusenichen, og der er fugeslip i hjørnesamlinger". Det fremgår, at der er "Risiko for udsivning af vand/følgeskader".

Det fremgår af faktura fremlagt af klageren fra murer/entreprenør den 11/2 2022, at "Vedr. gummifuger. Inspektion af revnedannelse i bruseniche, samt løstsiddende fuger. Etablering af ny gummifuge i bruseniche ... Total DKK: 1.347,50".

Det fremgår af taksatorrapport af 21/5 2025, at klageren har anmeldt "utæthed i gulvafløb som bevirker vandudsivning omkring vandlås i loft i kælderrum ... Ved afmontering af rist i gulvafløb ses der synlig betonkant. På højre side af gulvafløbet ses der revner i gulvklinker ... I det underliggende kælderrum er vandlåsen synlig ... Her ses der indikationer på vandudsivning og begyndende rusttærring i armeringsjern i dækket ... Årsag og omfang af skade: Vandudsivning skyldes revner i klinker, skrukke klinker og fugeslip samt udsivende vand fra betonkant rundt gulvafløbet i brusenichen".

Det fremgår af mailkorrespondance, at klageren den 6/10 2025 har spurgt VVS-montøren "Kan I opdele tilbuddet i to dele til erstatningskrav. 1. Oprindeligt tilbud minus flise- og membran arbejde og hvad der tilhører dette område. 2. Pris for flise- og membranarbejde alene (så jeg kan vise det særskilt) - her må I gerne anføre det som en selvstændig post." VVS-montøren har samme dag svaret, "Arbejderne hører sammen, man kan ikke skifte gulvafløbet uden at skifte fliserne og vice versa".

Klageren har i brev af 20/11 2025 til nævnet oplyst, at han har foretaget udbedring af skaden med henvisning til faktura af 16/10 2025. Det fremgår af VVS-montørens faktura af 16/10 2025, "Udskiftning af defekt gulvafløb samt afløbsinstallation. VVS: *Frihugning af afløbsskål igennem etagedæk *Montering af nyt firkantet gulvafløb. Murer: *Støbning omkring nyt gulvafløb *Nedbrydning af gulvfliser i bruseniche, samt nederste række lodret *Etablering af vådrumsmembran i 2 lag *Levering og montage af nye gulvfliser i bruseniche *Fugning og gummifugning *Stålbørstning af korroderede armeringsjern på underside af dæk *Korrosion stoppes ved maling med primer *Reparation af betondæk på underside *Maling af dæk i hvid farve (der males et område på max 1m2) ... Ekstraarbejde ifbm. støbning af ny bund i bruseniche ... Total 28.738,75 kr."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er

opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.C, at forsikringen dækker, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.E, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at forsikringen ikke dækker: A. Forhold under den i policen oplyste selvrisiko., B. Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 7, at erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted. Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21.A, at den udvidede dækning dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 21.E, at den udvidede dækning dækker 50% af udgiften til at udbedre væsentlige kosmetiske forskelle på fliser/klinker i forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet. Vi dækker forskelle mellem beskadigede og ubeskadigede fliser og klinker i badeværelse og toilet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets tilbud om at yde delvis dækning er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte udbedring af andre forhold end de forhold, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet lægger til grund, at selskabet på denne baggrund opgør og udbetaler erstatning til klageren i overensstemmelse med aftalegrundlaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapporten, hvor det fremgår med karakteren rødt hus, at "I bad er gulvfliserne udlagt med reduceret vedhæftning, og der er nogle tynde revner, også lidt ved tilstødende vægfliser i brusenichen, og der er fugeslip i hjørnesamlinger". Det fremgår, at der er "Risiko for udsivning af vand/følgeskader". Klageren måtte

Ankenævnet for Forsikring

20.

104393

efter nævnets opfattelse dermed forvente, at en udskiftning af gulvfliserne og membran var nødvendig og nært forestående. Det kan ikke føre til andet resultat, at klageren i 2022 fik foretaget etablering af ny gummifuge i brusenichen.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorrapporten, hvor det fremgår, at vandudsivning skyldes revner i klinker, skrukke klinker og fugeslip samt udsivende vand fra betonkant rundt om gulvafløbet i brusenichen.

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.



Jørgen Steen Sørensen

formand