Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. september 2026 blev i sag nr. 104580:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klage af 24/10 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

> "På klagers vegne indgiver jeg en klage over DBF's afgørelse i skadesag om skader i to badeværelser.
>
> Sagen angår, om skaden er dækket af ejerskifteforsikringens **basisdækning** som følge af **oprindelig fejludførelse** (systemsvigt) med deraf følgende **utætte konstruktioner** og **skjulte følgeskader** (råd/skimmel/nedbrydning).
>
> **Tidslinje (kort overblik)**
> **13. oktober 2018** – Klager overtager ejendommen (opført **2008**).
> **18. april 2023** – Skade anmeldes til DBF (opfugtning/nedbrydning bag fliser; fejl ved afløb).
> **6. juni 2023** – Første besigtigelse ved DBF.
> **16. august 2023** – DBF **afviser** dækning (vedligehold/ikke-til-stede-ved-overtagelse).
> **20. oktober 2023** – DBF's konsulent foretager genbesigtigelse.
> **8. november 2023** – DBF **fastholder afvisning** (intern mail fra skadeafdeling).
> **November 2024** – **Syn og skøn** i sælgersagen: **skønsmand konstaterer systemsvigt/utæt konstruktion** og **følgeskader**.
> **10. marts 2025** – DBF's revurdering på baggrund af skønsrapport: afvisning fastholdes.
> **29. september 2025** – Fornyet klage til DBF (klager).
> **14. oktober 2025** – DBF svarer kort, henviser blot til 10. marts 2025 og fastholder.
>
> **Sagsfremstilling**

2. 104580

Sagen vedrører **begge badeværelser**. I 2023 konstateres ved udskiftning af elastiske fuger og efterfølgende åbning af konstruktionen **opfugtning og nedbrydning** i bagvedliggende materialer, herunder **råd i bundremme**, **skimmel** og **nedbrud af fibergips**. Forholdet anmeldes til DBF.

DBF's konsulent noterede ved genbesigtigelsen den 20. oktober 2023 bl.a., at der **syntes at være påført en meget tynd vådrumsmembran** lokalt på dele af vægflader (DBF's vurdering), **manglende kantbånd** i hjørner/overgange samt at **overgangen ved gulvafløb** er udført med **hård cementfuge** (med revner). DBF vurderede forholdene som vedligeholdelsesrelaterede og afviste, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Et efterfølgende syn og skøn (november 2024) dokumenterer, at begge badeværelsers vådrumskonstruktioner er utætte som følge af oprindelig fejludførelse (systemsvigt):

- Ingen kantbånd i indvendige hjørner og ved væg–gulv-overgange.
- Reelt ingen brugbar vådrumssikring (evt. lokalt anes måske en meget tynd film uden praktisk betydning).
- Forkert overgang ved gulvafløb: cementfuge i bevægelseszone (mellem flisebelægning og rist/riste-ramme), som revner og ikke kan opretholde tæthed.
- Følgeskader i organiske materialer bag fliserne (bundremme/fibergips/træ).

Skønsmanden anslår udbedring af overflader/vådrumssystem til 91.500 kr. inkl. moms og udbedring af følgeskader til 40.600 kr. inkl. moms – **i alt ca. 132.100 kr.** (2024-niveau).

DBF revurderer den 10. marts 2025 og bruger samlet set blot 5 tekstlinier i en mail på blot at fastholde deres tidligere afgørelse om, at forholdet er vedligehold og/eller ikke var til stede ved overtagelsen, uanset klagers omfattende argumentation go dokumentation.

Klagers hovedanbringender (dækning under basisdækningen)
Sagen angår skade forårsaget af en decideret fejlkonstruktion – ikke 'ulovlig indretning'

Klagen vedrører en aktuel bygningsskade (råd/skimmel/nedbrydning) forårsaget af en oprindelig fejl i udførelsen (2008):

- Forkert overgang ved gulvafløb: cementfuge i en bevægelseszone, der erfaringsmæssigt revner og ikke kan opretholde tæthed.
- Manglende kantbånd i hjørner og ved væg–gulv svækker systemets tæthed.
- Resultat: vandindtrængning til bagvedliggende organiske materialer med skjulte følgeskader til følge.
- Samlet vurderes svigtet at ligge i **overgangen** (cementfuge i bevægelseszone) og de **manglende systemdele** (bl.a. kantbånd), hvilket har medført **utæthed** og **følgeskader**.

Det er således fejlkonstruktionen (og den af den grund utætte konstruktion) – ikke 'manglende/tynd membran i sig selv'. En fejlkonstruktion, som har medført skade udløser dækning for udgifterne til skadens udbedring under basisdækningen, når årsagen til skaden på bygningen var til stede ved overtagelsen.

Afløbskomponenten kan være korrekt; svigtet ligger i **systemovergangen** (flise → rist/risteramme/afløbsflange) udført som **hård cementfuge** i **bevægelseszone** samt i de **manglende systemdele** (kantbånd m.v.), hvilket samlet har medført **utæthed**.

Der er ikke tale om et vedligeholdelsesproblem
Skønsmanden henfører ikke forholdet til manglende vedligehold. Cementfuge i denne overgang er en teknisk uegnet løsning, fordi materialerne bevæger sig forskelligt, og fugetypen svigter som tætning. Svigtet skyldes konstruktionsvalget/systemovergangen og ikke fugens alder eller vedligeholdelse.

Afløbskomponenten kan være korrekt – men systemovergangen er forkert
Selv *hvis* selve afløbskomponenten (afløbsskål/rist) er korrekt, er overgangen mellem flisebelægningen og risten/afløbsflangen udført som hård cementfuge, som revner.

Efter principperne i DS 432 skal afløb og tilslutninger udføres, så vand ***ikke*** kan trænge ud i gulvkonstruktionen; den valgte løsning i denne bevægelseszone opfylder ikke dette.

'Ikke til stede ved overtagelsen' – fejlagtig afgørelse hos DBF
At skaden erkendes i 2023, udelukker ikke, at årsagen (fejlkonstruktion) var til stede ved overtagelsen i 2018.

Skønsrapporten dokumenterer en oprindelig fejludførelse, som fra start ikke kunne opretholde tæthed. At følgeskader i skjulte konstruktioner først afdækkes senere, er almindeligt ved denne type skader.

Tilstandsrapportens oplysninger
Tilstandsrapporten (februar 2018) omtaler ikke den forkerte overgangsløsning ved afløbene (cementfuge) *eller* manglende kantbånd.

Overgangen med cementfuge var visuelt konstaterbar, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. For en bygningssagkyndig er det helt almindelig faglig basisviden, at overgangen i brusenichens vådzone skal etableres som elastisk/systemtilslutning til afløbet og ***ikke*** med hård cementfuge.

Derfor skal det naturligvis også beskrives i en tilstandsrapport, når der fejlagtigt er udført en cementfuge og der mangler kantbånd.

I henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer anses et forhold for klart forkert beskrevet i en tilstandsrapport, 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. Det er netop tilfældet i den konkrete klagesag.

Tilstandsrapporten som klager fik udleveret i forbindelse med handlen, var klart forkert i sin beskrivelse og oplyste ikke noget om de - for en bygningssagkyndig - helt indlysende konstruktionsfejl i badeværelserne.

Kommentar til DBF's anbringender
Ad 'manglende/tynd membran er ikke i sig selv en skade.'
Enig: Men klagers anbringende er *ikke*, at 'manglende membran' i sig selv udløser dækning. Kernen er dokumenteret skade forårsaget af utæt/fejludført konstruktion (systemsvigt), hvor overgang ved afløb og manglende kantbånd udgør årsagen.

4. 104580

Ad 'afløb korrekt; cementfuge er blot vedligehold.'
Det afgørende er den samlede løsning og tætte samlinger. Cementfuge i bevægelseszone er teknisk uegnet, da den ikke kan holde tæt uanset alder; skønsmanden påviser svigtet og sammenhængen til de skjulte følgeskader. Det er konstruktionsfejl, ikke vedligehold.

Ad 'ikke til stede ved overtagelsen.'
Skønsfundene viser oprindelig fejludførelse (overgang/kantbånd). Skadeårsagen var til stede ved overtagelsen af ejendommen, at selve vandskaden var latent ved overtagelsen og først konstateres i 2023, er foreneligt med skjulte fugt-/rådskader. Klager var ikke klar over risikoen for skade eller at skade allerede var indtrådt på grund af fejlkonstruktion, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Det afgørende svigt ligger dermed i systemovergangen og de manglende systemdele, ikke i selve afløbskomponenten.

DBF bedes fremlægge hele mailkorrespondancen i skadesagen
Klager har alene adgang til en version af mailkorrespondancen, hvor tegnsætning og enkelte specialtegn er blevet beskadiget ved eksport/kopiering. Den tekst, som klager fremlægger, er derfor en elektronisk renset gengivelse af den modtagne korrespondance.

For god ordens skyld anmoder klager om, at DBF fremlægger den fulde og uændrede mailkorrespondance i skadesagen for Ankenævnet.

Refusion af nødvendige udgifter (bistand og retshjælps-selvrisiko)
Klager har i forbindelse med klagesagen hos DBF haft udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand samt afholdt en selvrisiko under retshjælpsforsikringen i forbindelse med sælgersagen.

Der er tale om byggeteknisk bistand fra byggetekniker ... Faktura sendes med det næste svar i klagesagen.

Endvidere er der en udgift til undertegnedes bistand på 9.800 kr. inklusive moms i henhold til faktura herunder:
…
Udgifterne var nødvendige og rimelige for at fastslå skade, årsag og udbedringsomfang og udgør dermed et direkte udækket tab for klager i anledning af den anmeldte skade.

At sælgersporet blev forfulgt, var sædvanligt og forsvarligt. Et positivt resultat ville have reduceret/elimineret DBF's erstatningsbeløb.

Endvidere afklarer skønserklæringen skadesagen byggeteknisk. Derfor mener klager, at selvrisikobeløbet under retshjælpsforsikringen skal medtages i kravet mod ejerskifteforsikringen som et direkte tab for klager. Opgørelse over selvrisikobeløbet følger i næste svar i klagesagen.

Klager anmoder derfor om, at disse beløb medtages i erstatningsopgørelsen over for DBF.

Eventuel dobbeltforsikring (oplysning)
Følgeskaderne er også anmeldt til klagers husforsikring hos [andet selskab]. Et eventuelt spørgsmål om intern opgør/regres mellem DBF og [husforsikringsselskabet] vedrører alene selskaberne

og ændrer ikke DBF's dækningspligt over for klager. Klager anmoder om, at en eventuel selvrisiko på husforsikringen indgår i erstatningsopgørelsen.

Ankenævnet bedes tage stilling til følgende:

1. DBF pålægges at yde dækning efter basisdækningen for udbedring af skaderne i begge badeværelser, herunder genopbygning af bagvedliggende konstruktioner og korrekt vådrumsløsning/overgange i overensstemmelse med skønsrapportens udbedringsforslag og overslag (i alt ca. 132.100 kr. inkl. moms, 2024-pris).
2. DBF pålægges at refundere klagers rimelige og nødvendige udgifter til den bygge- og forsikringsteknisk bistand, som klager har haft for at oplyse sagen og opnå realitetsbehandling samt selvrisici under husforsikringens dækning (både skade og retshjælp).

Afslutning
Klagers synspunkt er, at skaden er en typisk ejerskifteskade: skjult følgeskade forårsaget af oprindelig fejlkonstruktion (systemsvigt i vådzonens overgange). Skønsrapporten dokumenterer årsagen og skadevirkningen samt udbedringsomfanget. DBF's afvisning bør derfor ændres til anerkendelse af dækning.

Klager anmoder om, at Ankenævnet ændrer DBF's afgørelse til dækning, subsidiært hjemviser sagen til fornyet behandling med bindende retningslinjer.

Hermed indleder klager sin klage for Ankenævnet."

Selskabet har den 10/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning:
Klagen vedrører fugtskader i væggene på badeværelserne i klagers ejendom, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er dokumenteret ulovlige forhold ved VVS-installationerne.

Sagsfremstilling:
Klager overtager ejendommen, som er opført i 2008, den 13. oktober 2018. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport …, udarbejdet den 16. februar 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A.** Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 18. april 2023 anmelder klager, at der manglede vådrumsmembraner på husets to badeværelser, og at der på det ene badeværelse var konstateret fugt i bagvedliggende konstruktioner, samt fejl i udførelsen af gulvristen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 6. juni 2023 besigtiger DBF's konsulent 1. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 16. august 2023 afviser DBF dækning under henvisning til, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør en skade, at fugerne først er blevet utætte efter overtagelsen, og at utætheden skyldes manglende vedligehold.

Klagers daværende advokat sender en indsigelse den 5. oktober 2023, og herefter genbesigtiger DBF ejendommen ved konsulent 2. Genbesigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. På baggrund af genbesigtigelsen fastholder DBF sin tidligere afgørelse ved mail af 8. november 2023.

Klager indhenter dernæst en skønserklæring gennem isoleret bevisoptagelse. Skønserklæringen fremlægges som **bilag E**. Det bemærkes, at DBF kun har fået tilsendt erklæringens bilag 3 og 4, der fremlægges som henholdsvis **bilag F og G**.

Herefter påklages DBF's afgørelse til den interne klageafdeling, der den 10. marts 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondancen i sagen fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen:
Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af begge badeværelser i overensstemmelse med skønsmandens overslag, i alt 132.100 kr. inkl. moms, klagers udgifter til bygge- og forsikringsteknisk bistand, samt klagers selvrisiko ved klagers retshjælpsforsikring.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. oktober 2018 var forhold ved den forsikrede ejendoms badeværelser, 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 2008. væggene i badeværelserne er opbygget med klinker, gipsplader og bagvedliggende træskelet.

Ad fugerne på badeværelserne
Som det fremgår af skadesanmeldelsen, blev det anmeldte konstateret som led i udskiftning af silikonefugerne på det ene badeværelse. Ved DBF's første besigtigelse i juni 2023 var der kun demonteret fliser på det lille badeværelse, centralt beliggende i huset. Konsulenten konkluderede, at opfugtningen af væggen måtte tilskrives, at silikonefugerne var med udløb af levetid.

Under den første besigtigelse tog konsulent 1 et billede på det store badeværelse, der fremlægges som **bilag I**. Billedet viser silikonefugen i overgangen mellem gulvet og den nordlige ydervæg, hvor flisebelægningen senere demonteres og der påvises fugtskader. Som det ses fremstår silikonefugen med store utætheder.

DBF's konsulent 2 oplyser, at gulvafløbet er lovligt udført, og at det ikke er forkert eller ulovligt at lægge cementfuger mellem gulvafløb og flisebelægningen. En hård fuge kan ikke i samme grad som en blød fuge optage bevægelserne mellem forskellige bygningsdele, og der vil derfor forventeligt være et større vedligeholdelsesbehov, men det gør ikke materialevalget forkert. Fugen kan sagtens holde i flere år og modstå fugtpåvirkninger.

DBF er således ikke enige i, at cementfugen udgør en oprindelig konstruktionsfejl, der fra start ikke har kunnet opretholde tæthed. Cementfugen er uden tvivl fra husets opførelse i år 2008, og der er intet belæg for, at denne skulle have været utæt siden opførelsen. Fugen har efter alt at dømme holdt tæt i hele sælgers ejertid og dermed væsentligt længere, end hvad der statistisk kunne være forventet af en silikonefuge.

DBF må samlet set fastholde, at skaderne i deres helhed skyldes, at klager har forsømt sin vedligeholdelsespligt ved ikke at vedligeholde fugerne i 4½ år efter overtagelsen.

Ad kantbånd og vådrumsmembran
Kantbånd udgør sammen med vådrumsmembranen badeværelsets vådrumssikring, der i tilfælde af utætheder i flisebelægning, fuger m.v., skal hindre opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner. Vådrumsmembran og kantbånd har med andre ord ikke nogen konstruktionsmæssig betydning, forudsat at overfladen vedligeholdes og løbende eftergås for utætheder.

Derfor følger det af fast ankenævnspraksis, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Såfremt klager havde opfyldt sin vedligeholdelsespligt og løbende udbedret utætheder i fugerne, ville det have været uden betydning, om badeværelserne er konstrueret med kantbånd og vådrumsmembran.

Eftersom klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, er det irrelevant for sagen, at badeværelserne er udført uden kantbånd og med tynd vådrumsmembran. Det har ingen relevans for vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. oktober 2018 var forhold i ejendommens badeværelser, som udgjorde skader eller medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør af samme årsag gældende, at DBF ikke skal dække klagers omkostninger til forsikrings- og byggeteknisk bistand, samt klagers selvrisiko under retshjælpsforsikringen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF fastholder desværre deres afvisning med henvisning til, at der ikke forelå skade eller nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er dokumenteret ulovlige VVS-forhold.

Klager gør fortsat gældende, at der foreligger en dækningsberettiget skade (råd, skimmel og nedbrydning i bagvedliggende organiske materialer), forårsaget af oprindelig fejludførelse i badeværelserne: ***ingen*** kantbånd i hjørner og væg-/gulvovergange samt en fejlkonstruktion i form af en ***forkert systemovergang ved gulvafløb*** udført med hård cementfuge i en bevægelseszone.

Der er klart ***ikke*** tale om almindelig vedligeholdelse, men om en fejlkonstruktion, som var latent for en køber uden byggeteknisk indsigt ved overtagelsen og som siden har materialiseret sig i en

faktisk skade på bygningen. Det fremgår af skønserklæringen (bilag E) og – ikke mindst – af DBF's egen genbesigtigelse (bilag D).

Subsidiært gøres gældende, at skaden er dækket efter basisvilkårenes VVS-bestemmelse (pkt. 3.2), jf. nedenfor.

Kort faktum og dokumentation
DBF's konsulent konstaterede ved genbesigtigelsen bl.a. manglende kantbånd i hjørner/overgange, lokalt meget tynd/bristet vådrumslag (med usikkerhed om der overhovedet er et reelt vådrumslag på visse flader) samt revnedannelse i cementfuge ved gulvafløb.

De konstaterede forhold i overgangszonen ved afløb (cementfuge) og de manglende kantbånd er originale fra opførelsen og har uændret bestået frem til konstateringstidspunktet.

Samtidig blev noteret, at risterammerne slutter tæt til afløbsskålene, og at fliserne ligger 5–10 mm over afløbenes overkant (bilag D). Placeringen skaber vandlommer omkring risten og øger belastningen af overgangsfugen; sammenholdt med cementfuge i bevægelseszone og manglende systemdele (kantbånd mv.) indebærer det nærliggende risiko for vandudtrængning (bilag D).

Gulvafløbene er indstøbt i den støbte gulvkonstruktion; problemstillingen vedrører ikke komponentens placering, men systemovergangen mellem flisebelægning og afløb, der er udført med hård cementfuge i en bevægelseszone. Niveauforskellen danner vandlommer omkring risten og øger belastningen af overgangsfugen.

Skønsmanden vurderer, at der reelt ***ikke foreligger en funktionel vådrumssikring*** i nogen af badeværelserne — *en eventuelt lokalt anet meget tynd film på én skillevæg er uden praktisk betydning* — og at ***den valgte overgangsløsning med hård cementfuge i en bevægelseszone ikke kan opretholde tæthed*** (bilag E).

Den uvildige skønsmand fra skønsforretningen via retten har bekræftet:

- <u>*ingen*</u> kantbånd ved indvendige hjørner og væg-/gulvovergange, og reelt <u>*ingen*</u> brugbar vådrumssikring; en eventuelt lokalt 'anet' meget tynd film har <u>*ingen*</u> praktisk betydning, og kun på én skillevæg, jf. svar 1A–1C, 1E, 1H, 2A, med opgørelse af udbedringsudgifter (91.500 kr. for systemopbygning og 40.600 kr. for følgeskader; i alt ca. 132.100 kr.).
- overgangen fra klinke til rist/risteramme er udført med cementfuge. Ifølge DS 432's principper skal afløb og tilslutninger udføres, så vand ***ikke*** kan trænge ud i gulvkonstruktionen. En hård cementfuge i denne overgangszone er teknisk uegnet og kan ***ikke*** opretholde tæthed.

Afløbskomponenten kan være korrekt, men svigtet ligger i selve systemovergangen (flise → rist/risteramme/afløbsflange) fejlagtigt udført som hård cementfuge i en bevægelseszone samt i de manglende systemdele (kantbånd m.v.), hvilket samlet har medført utæthed.

På det store badeværelse er risten placeret 5–10 mm under fliseoverfladen. Den markante niveauforskel danner vandlommer omkring risten og øger både vandpåvirkningen og belastningen af overgangsfugen; i kombination med en hård cementfuge i bevægelseszone og manglende systemdele (kantbånd mv.) indebærer dette en nærliggende risiko for vandudtrængning og har medvirket til de konstaterede skader.

10. 104580

Imødegåelse af DBF's hovedsynspunkter
'Det er vedligeholdelse af fuger'
DBF henviser bl.a. til et foto af en udtørret/defekt silikonefuge ved væg-/gulvovergangen (bilag I) som bevis for manglende vedligehold. Fotoet vedrører en væg-gulv-fuge og siger ***ikke*** noget om den kritiske tætning **ved selve gulvafløbet**, hvor svigtet er dokumenteret.

Skaden udspringer ikke af slid på en overfladisk elastisk fuge, men af ***en forkert systemovergang ved afløbet*** (cementfuge i bevægelseszone) kombineret med manglende kantbånd og reelt ingen effektiv vådrumssikring.

Resultatet er systemisk utæthed og fugtindtrængning i bagvedliggende organiske materialer med råd/skimmel/nedbrydning. *Det er en konstruktionsfejl bekræftet af skønsmanden* og ***ikke*** et almindeligt vedligeholdelsesforhold.

At en cementfuge 'kan holde nogle år' ændrer ***ikke***, at den i denne overgang ***ikke opfylder funktionskravet*** om varig tæthed. Skaden dokumenteres ved de konstaterede følgeskader i bundremme/fibergips og ved skønsmandens samlede vurdering af en utæt konstruktion.

'Manglende/tynd membran er irrelevant på basisdækning'
Klager gør ikke gældende, at 'manglende membran i sig selv' udløser dækning. Klager gør gældende, at ***den dokumenterede skade og dens årsag er dækningsberettiget***: en utæt vådrumskonstruktion pga. *oprindelig fejludførelse* (*ingen* kantbånd, *forkert overgang* ved afløb), *som har medført opfugtning og nedbrydning* af bagvedliggende materialer.

Det er præcis den type skjult byggeskade med konstruktiv betydning for bygningens holdbarhed, brugbarhed og byggetekniske værdi, som basisdækningen skal dække, når årsagen var til stede ved overtagelsen, uanset at skaden først manifesterer sig senere. DBF's egen genbesigtigelse bekræfter både manglende kantbånd og revnet cementfuge.

'Ikke dokumenteret ulovlig VVS-installation'
Skønsmanden konstaterer, at selve afløbskomponenten kan være korrekt. Det fritager ***ikke*** for at udføre en ***korrekt, tæt systemovergang***.

Efter DS 432's funktionsprincipper ***må vandudtrængning ikke kunne forekomme*** fra overgangene. Her er overgangszonen udført med *cementfuge, som er teknisk uegnet til belastningen* og derfor har svigtet. Funktionskravet er ***ikke*** opfyldt; det er uden betydning, om 'afløbet som komponent' isoleret set kan kaldes korrekt, når systemet er utæt i tilslutningen.

Subsidiær påstand – VVS-dækning (pkt. 3.2)
Klager gør subsidiært gældende, at skadens årsag og de heraf følgende skader er dækket efter basisvilkårenes VVS-bestemmelse (pkt. 3.2). Nævnets praksis (bl.a. sager 99161 og 99862) anser gulvafløb/kloak – herunder tilslutning/montering og de tilhørende samlinger – for omfattet af VVS-dækningen.
Afløbsinstallationen omfatter ikke kun skål/ramme/rist, men også den forskriftsmæssige, tætte systemtilslutning til gulvets vandtætte lag. Fugen omkring gulvafløbet udgør den nødvendige og integrerede tætning mellem afløbskomponenten og gulvets tætningslag; fugen har ingen selvstændig funktion i gulvet og relaterer sig udelukkende til gulvafløbets montering/tilslutning.

I den aktuelle sag er overgangszonen ved gulvafløbet udført som en hård cementfuge i en bevægelseszone og uden de nødvendige systemdele (bl.a. kantbånd/manchet/korrekt systemtilslutning). Det opfylder ***ikke*** bygningsreglementets funktionskrav for vådrum og ***strider imod*** DS 432's grundlæggende princip om, at gulvafløb og tilslutninger skal være udført og monteret således, at vandudtrængning i gulvkonstruktionen ***ikke*** kan forekomme.

Skønsmanden henfører netop den valgte overgang (cementfuge i bevægelseszone) og de manglende systemdele som teknisk forkert og årsag til vandindtrængning (bilag E, bl.a. svar 2A), og DBF's egen genbesigtigelse bekræfter cementfuge i overgangszonen samt manglende kantbånd (bilag D). Fejlen er en monteringsfejl/fejlkonstruktion ved VVS-installationen, ikke et gulvteknisk vedligeholdelsesproblem.

Skadeårsagen forelå fra opførelsen i 2008 og bestod indtil konstateringen af skaden. Der er dermed tale om et ulovligt udført VVS-forhold både ved udførelsen og ved anmeldelsen, som skal lovliggøres.

Det er systemets tæthed ved tilslutningen, der svigter. At afløbskomponenten isoleret set kan være korrekt, ændrer ikke, at tilslutningen/monteringen ved gulvafløbet er udført forkert i strid med funktionskravet. Se i øvrigt den subsidiære påstand om VVS-dækning (pkt. 3.2) nedenfor.

'Først konstateret efter 4½ år – derfor ikke til stede ved overtagelsen'
Fugt- og rådskader i skjulte konstruktioner er klassiske følgefænomener ved latente tæthedssvigt og bliver ofte først erkendt senere.

Her har skadeårsagen (fejlkonstrueret systemovergang ved gulvafløbet udført med hård cementfuge i en bevægelseszone samt manglende kantbånd) været til stede siden opførelsen i 2008 og dermed også på overtagelsestidspunktet den 13. oktober 2018.

Skønsmanden dokumenterer både den utætte konstruktion (årsag) og de konkrete følgeskader i de organiske materialer (virkning). At skadens fulde omfang først konstateres i 2023, ændrer ikke ved, at årsagen bestod ved overtagelsen.

Tilstandsrapportens rolle
Tilstandsrapporten omtaler ikke den forkerte overgangsløsning ved afløbene (cementfuge i vådzone) og de manglende kantbånd.

Skønsmandens tekniske konklusioner dokumenterer i sig selv utæthed og følgevirkninger, uafhængigt af tilstandsrapportens manglende omtale.

Membranen er en skjult bygningsdel og kan ikke forventes bedømt uden destruktive indgreb. Det bærende her er de ***synlige*** forhold i overgangszonen ved gulvafløbet: hård cementfuge i en bevægelseszone, revnedannelser ved risten, risteramme i tæt anlæg til skålen og fliser 5–10 mm over risten.

De forhold var til stede og visuelt konstaterbare for en bygningssagkyndig og burde have været beskrevet som fejl/risiko.

At konstruktionen senere viser sig utæt, understøtter blot, at rapportens beskrivelse var klart ufyldestgørende i relation til netop den synlige, forkerte overgangsløsning – ikke (kun) spørgsmålet om skjult membran.

Tilstandsrapporten er klart forkert på grund af den manglende beskrivelse af fejlkonstruktionen af gulvafløbet.

Manglende lovpligtig klagevejledning
DBF's klagevejledning har i forløbet været ***delvist mangelfuld og ikke konsistent***.

- 16.10.2023: Der henvises kun til intern klageadgang (mailadresse). Der gives *ikke* samtidig klar vejledning om muligheden for at klage til Ankenævnet (formalia, link, frister m.v.).
- 10.03.2025: Der henvises til Ankenævnet (ankeforsikring.dk), men *uden* parallel information om intern klageadgang, rammer og kontaktoplysninger.
- 14.10.2025: *Ingen* klagevejledning.

Den samlede vejledning opfylder dermed ***ikke*** kravene i Forbrugerklagelovens § 4 og Lov om Finansiel Virksomhed § 43 om god (forsikrings-)skik. (se bilag H).

Hvis Ankenævnet lægger til grund, at DBF ikke har opfyldt sin vejledningspligt efter Forbrugerklageloven (FKL) § 4 og kravet om god forsikringsskik i Lov om finansiel virksomhed (LFV) § 43, anmodes Nævnet om at udtale kritik og tilpligte DBF, at refundere klagers rimelige og dokumenterede udgifter til forsikringsteknisk bistand allerede af den grund – uanset sagens resultat i øvrigt. Se illustrativt kendelse 95336.

Økonomi og dobbeltforsikring
Skønsmanden anslår udbedringsudgiften til 91.500 kr. inkl. moms for korrekt udbedring af skadeårsagen (systemopbygning/vådrumsløsning) og 40.600 kr. inkl. moms for udbedring af følgeskaderne (råd/skimmel/nedbrydning) – i alt ca. 132.100 kr. (bilag E, svar 1D og 1H).

Klager anmoder om, at et eventuelt spørgsmål om dobbeltforsikring håndteres internt mellem selskaberne, uden at klager stilles ringere eller bliver kastebold mellem selskaberne. Nævnet har tidligere understreget den loyale samarbejdspligt mellem selskaber ved overlap, jf. kendelse 90541.

[Husforsikringsselskabet] har tilkendegivet, at husforsikringen alene vil dække følgeskadeposter partielt og har foreslået at afvente Ankenævnets afgørelse over for ejerskifteforsikringen (klagers fremlagte [korrespondance med husforsikringsselskabet]).

Ejerskifteforsikringen må derfor anerkende dækning for skadeårsagen og den byggeteknisk korrekte helhedsudbedring (bilag E) i loyalt samarbejde med [husforsikringsselskabet], mens fordeling/regres mellem selskaberne er et internt anliggende. Klagers eventuelle selvrisiko på husforsikringen bedes indregnet i opgørelsen, så klager ikke belastes af flere gange selvrisiko for samme skade.

For god ordens skyld henvises samtidig til DBF's egen genbesigtigelse, som bekræfter systemsvigtet, bilag D, hvilket underbygger helhedsudbedringskravet.

13. 104580

Retshjælpsforsikring – selvrisiko (udækket direkte tab)
Skønsforretningen blev gennemført som isoleret bevisoptagelse med advokatbistand (advokat …) og uvildig skønsmand (…).

Skønsforretningen var nødvendig for at få den tekniske afklaring af årsag og omfang, som DBF's afvisning gjorde påkrævet, og har direkte bidraget til sagens oplysning både før og under ankenævnssagen.

Skønsmandens honorar er opgjort til 21.252,42 kr. (inkl. kørsel) samt advokatudgift. Udgiften er håndteret via klagers retshjælpsforsikring, hvor klager i henhold til sin police har betalt selvrisiko (10 % med minimum – og i denne sag over minimum).

Klager anmoder om, at DBF refunderer denne selvrisiko som et udækket og direkte tab knyttet til oplysningen af den dækningsrelevante skadeårsag.

Retshjælpsordningen har reelt finansieret den byggetekniske afklaring, som også er i ejerskifteforsikringens interesse, uanset at DBF afviser at erstatte. Den type udgift til byggeteknisk afklaring indgår efter nævnspraksis som en rimelig og nødvendig omkostning i sagens oplysning, når den har bidraget væsentligt til afklaring af det dækningsrelevante spørgsmål.

Analogt henvises til Ankenævnets praksis, hvor udækkede egenbetalinger/selvrisici ikke kan pålægges forbrugeren, når tredjemandsbetaling reducerer selskabets udgift, jf. bl.a. 103207 og 103652 (selvrisiko ansås indeholdt i tredjemandsydelsen), samt 103067 og 91735 (med henvisning til 35206 og 85837). Tilsvarende bør klagers retshjælp-selvrisiko anerkendes som et udækket, direkte tab, idet skønsresultatet i væsentlig grad har bidraget til sagens oplysning over for DBF.

DBF bør derfor tilpligtes at refundere klagers dokumenterede selvrisiko under retshjælpsforsikringen som et udækket, direkte tab.

Subsidiært: posten godkendes helt eller delvist efter rimelighed, henset til udgiftens nødvendighed for sagens oplysning.

Byggeteknisk bistand
Klager har benyttet byggeteknisk bistand:
…

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 4.500,00)	Subtotal :	4.500,00
	25,00% moms :	1.125,00
	Total DKK :	**5.625,00**

Klager beder DBF refundere klager beløbet inklusive renter.

Forsikringsteknisk bistand
Klager har benyttet forsikringsteknisk bistand til at få påklaget skadesagens afgørelse over for DBF efter at klagers egen henvendelse ikke medførte en ændret tilgang fra DBF´s side.

Bistanden har omfattet gennemgang og systematisering af sagens materiale (bl.a. besigtigelses- og genbesigtigelsesnotater, korrespondance og skønsrapport), vurdering af dækning efter basisvilkår, samt udarbejdelse af den fornyede klage til DBF af 29. september 2025 og den efterfølgen-

de ankenævnsklage – med henblik på at opnå en mindelig løsning, før sagen blev indbragt for Ankenævnet.

Udgiften har været nødvendig for at klarlægge klagemuligheder, skadeårsag, dækningsomfang og dobbeltforsikringshåndtering over for DBF. Klager anmoder derfor om, at DBF refunderer de rimelige udgifter til den forsikringstekniske bistand, idet udgiften har bidraget væsentligt til sagens oplysning og er direkte knyttet til den omtvistede dækning.

Subsidiært anmodes om, at Ankenævnet fastsætter et rimeligt beløb under hensyn til bistandens omfang og betydning for sagens endelige resultat.

Klagers konklusioner

- DBF's genbesigtigelse (bilag D) bekræfter manglende kantbånd, meget tynd/bristet membran og revnedannelse i cementfuge ved gulvafløb; skønsmanden (bilag E) dokumenterer en utæt konstruktion og følgeskader i organiske materialer. Det er et oprindeligt systemsvigt – ikke almindelig vedligeholdelse.
- Afløbskomponenten kan være korrekt, men funktionskravet om vandtæthed svigter i tilslutningen: overgangszonen er udført som hård cementfuge i en bevægelseszone og uden nødvendige systemdele (kantbånd m.v.). Årsag/virkning er dokumenteret i bilag E.
- Årsagen har bestået siden opførelsen i 2008 og var til stede ved overtagelsen den 13.10.2018; at skaden først konstateres i 2023 ændrer ikke herpå.
- Subsidiært**:** Overgangen ved gulvafløbet må anses for en ulovlig VVS-installation i pkt. 3.2's forstand, idet tætningsløsningen er en fejlkonstruktion og kræver lovliggørelse. Gulvafløb og montering heraf henhører under VVS-dækningen (bl.a. 99161 og 99862).
- Tilstandsrapporten omtaler ikke den forkerte overgangsløsning ved afløbene og de manglende kantbånd og er derfor klart forkert/ufuldstændig i forhold til den anmeldte skade.
- Klager har et udækket tab i form af retshjælpsselvrisiko (se afsnittet 'Retshjælpsforsikring – selvrisiko') og har haft nødvendige udgifter til forsikringsteknisk bistand (se afsnittet "Forsikringsteknisk bistand").

Klagers påstand

Klager fastholder klagen og anmoder om, at Ankenævnet tilpligter DBF at erstatte udgifterne til udbedring af skadeårsagen samt følgeudgifter i loyalt samarbejde med [husforsikringsselskabet]:

1. Dækning efter basisdækningen for helhedsudbedring af begge badeværelser, herunder korrekt vådrumssystem og udbedring af bagvedliggende skader, i overensstemmelse med skønsoverslaget (i alt ca. 132.100 kr. inkl. moms).
2. Refundering af rimelige og nødvendige udgifter til forsikringsteknisk bistand; subsidiært at udgifterne underkastes en rimelighedsvurdering og medtages helt eller delvist.
3. At DBF håndterer eventuel dobbeltforsikring direkte med [husforsikringsselskabet] uden at stille klager ringere, og at klagers eventuelle selvrisiko på husforsikringen medtages i opgørelsen.
4. Refusion af klagers dokumenterede retshjælpsselvrisiko som et udækket, direkte tab knyttet til den nødvendige tekniske afklaring (isol. bevisoptagelse).
5. Subsidiært: Dækning efter pkt. 3.2 for VVS-forholdet ved gulvafløbene (udbedring via lovliggørelse, hvis nævnet lægger ulovlighed til grund på udførelses- og anmeldelsestidspunktet).

15. 104580

Hjemvisningspåstand (subsidiær påstand): Hjemvisning til fornyet behandling hos DBF med bindende retningslinjer om, at systemovergangen ved afløb og de manglende kantbånd indgår som skadeårsag i vurderingen; at der foretages helhedsudbedring af skadeårsag og følgeskader; og at dobbeltforsikringsspørgsmål håndteres internt mellem selskaberne uden at klager stilles ringere eller bliver kastebold mellem selskaberne.

Klager venter nu på svaret fra DBF eller at DBF ikke har nye oplysninger til sagen, som derefter kan overgå til Ankenævnets behandling og afgørelse i så fald, fordi klagen og skadesagen er tilstrækkeligt belyst."

Selskabet har i brev af 20/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 22. december 2025 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Angående den hårde cementfuge fremgår det blot af skønserklæringen (bilag E), at *cementfugen har sluppet i overgangen mellem 2 materialer'*, og at overgangen dermed skulle være i strid med DS 432, pkt. 4.9 om gulvafløb. I modsætning til hvad klagers repræsentant anfører, skriver skønsmanden intet sted, at en hård cementfuge er teknisk uegnet som tætning i en overgangszone og ikke kan opretholde tæthed.

Tilsvarende fremgår det hverken af skønserklæringen eller af genbesigtigelsesnotatet (bilag D), at højdeforskellen mellem overkanten af risten og flisebelægningen medfører en nærliggende risiko for vandudtrængning. Tværtimod fremgår det begge steder, at højdeforskellen rent objektivt ikke udgør en håndværksmæssig fejl.

DBF er endvidere ikke enig i, at cementfugen kan kvalificeres som en VVS-installation alene med den begrundelse, at den er placeret op ad et gulvafløb.

Badeværelserne er udført i 2008, og er dermed omfattet af DS 432:2000. Standarden definerer udtømmende begrebet gulvafløb i pkt. 1.6 som:
'Installationsdel bestående af gulvafløbsskål med tilhørende karm, rist og lugtlukke (normalt en vandlås), der kan være udført som en enhed.'

Definitionen er indsat netop for at afgrænse standardens anvendelsesområde. Der er derfor ikke grundlag for at udvide standarden til også at omfatte bygningsdele som cementfuger.

De påberåbte kendelser, 99161 og 99862, vedrører manglende gulvafløb henholdsvis fejl i afløbsinstallationens udførelse. Kendelserne tager ikke stilling til – og giver ikke grundlag for – at bygningsdele som cementfuger kan kvalificeres som VVS-installationer.

For så vidt angår klagevejledning, så er det DBF's opfattelse, at DBF har klagevejledt i fornødent og relevant omfang.

Som det fremgår af bilag H, har DBF's skadeafdeling 2 gange vejledt om den interne klageadgang, dels den 16. august 2023 i forlængelse af DBF's første besigtigelse, og dels den 8. november 2023 i forlængelse af DBF's anden besigtigelse.

Sagen havde på daværende tidspunkt ikke været behandlet af DBF's klageansvarlige enhed, så det ville savne mening at henvise klager til at indgive klage til Ankenævnet for Forsikring.

Klagers daværende repræsentant kontaktede DBF den 11. februar 2025 og anmodede på ny om, at DBF meddelte dækning til udbedring af det anmeldte. Henset til at forholdet var færdigbehandlet i skadeafdelingen, og at der flere gange tidligere var meddelt klagevejledning, valgte DBF at behandle henvendelsen i DBF's interne klageafdeling.

Klageafdelingen traf afgørelse den 10. marts 2025 og oplyste, at afgørelsen kunne påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Klagers repræsentant henvendte sig herefter den 29. september 2025 og anmodede om genbehandling, uden at sende nye faktiske oplysninger af betydning for sagen. Den interne klageafdeling henviste derfor til klagesvaret af 10. marts 2025 med dertilhørende klagevejledning.

DBF har herefter ikke yderligere bemærkninger til sagen, der på det foreliggende grundlag kan behndles af nævnet."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/2 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret fra DBF.

DBF fastholder, at **(i)** niveauforskellen mellem rist og flise ikke udgør fejl, **(ii)** cementfugen ved afløbet ikke kan kvalificeres som VVS-forhold, og **(iii)** klagevejledningen var fyldestgørende. Det bestrides af klager.

Skadeårsag og basisdækning
Der er tale om en skade forårsaget af oprindelig fejludførelse: manglende kantbånd i hjørner/over-gange samt en forkert systemovergang ved gulvafløbet udført med hård cementfuge i en bevægelses-zone. Det er ikke almindelig vedligeholdelse, men et systemsvigt, der var til stede fra opførelsen og bestod ved overtagelsen. Dette underbygges af DBF's egen genbesigtigelse og skønserklæringen, som samlet opgør udbedringsudgiften til ca. 132.100 kr. (91.500 kr. for årsagen og 40.600 kr. for følgeskaden).

DBF anfører, at skønsmanden ikke skriver, at en hård cementfuge er 'teknisk uegnet', og at niveauforskellen 'ikke i sig selv er en fejl'. Skønsmanden konstaterer imidlertid **(i)** manglende kantbånd, **(ii)** revnedannelse/slip i cementfugen i overgangszonen og **(iii)** opfugtning/nedbrydning i de bagvedliggende organiske materialer.

Konklusionen er, at tæthedsfunktionen ikke opretholdes med den valgte overgang. Det er netop funktionskravet i DS 432: gulvafløb og tilslutninger skal udføres og monteres således, at vandudtrængning i gulvkonstruktionen ***ikke*** kan forekomme (bilag E, bl.a. 1A–1C, 1E, 1H, 2A).

I denne sag er der konstateret vandindtrængning som følge af den valgte overgang (cementfuge i bevægelses-zone) sammenholdt med de manglende systemdele (kantbånd). Uanset ordvalget er essensen, at løsningen ***ikke*** kan opretholde det krævede funktionsniveau (tæthed), og at dette har medført skade.

Enkeltforhold vurderes i helhed: den konstaterede niveauforskel (flise 5–10 mm over rist) øger vandpåvirkningen omkring risten og belastningen af overgangsfugen og forværrer dermed den allerede svage løsning. Det er også det skadebillede, der er dokumenteret.

At skaden først konstateres i 2023, ændrer ***ikke***, at årsagen var latent siden opførelsen i 2008 og bestod ved overtagelsen den 13. oktober 2018. Det er almindeligt for skjulte fugt-/rådskader i vådrum.

Subsidiært – VVS-dækningen på basisforsikringen
Klager gør subsidiært gældende, at skadens årsag og de heraf følgende skader er dækket efter basisvilkårenes VVS-bestemmelse (punkt 3.2).

Nævnets praksis (bl.a. og ikke kun kendelse 99862) lægger til grund, at gulvafløb/kloak og montering/udførelse heraf henhører under enten ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb eller VVS-dækningen om væsentligt nedsat funktion og/eller ulovlighed.

Bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer omfatter udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ***ved*** sådanne installationer.

Den nødvendige tætning mellem gulvafløbets komponent og gulvets vandtætte lag er et forhold ***ved*** VVS-installationen: uden en korrekt, elastisk systemtilslutning kan afløbsinstallationen ***ikke*** opfylde kravet om tæthed.

I denne sag er tilslutningen udført som en hård cementfuge i en bevægelseszone og uden de nødvendige sy-stemdele (bl.a. kantbånd/tætningsmanchet), **hvilket ikke opfylder** det på opførelsestidspunktet gældende byg-ningsreglements funktionskrav for vådrum og **strider mod** de grundlæggende principper i DS 432 om, at vand ***ikke*** må kunne trænge ud i gulvkonstruktionen.

Der foreligger dermed et ulovligt forhold ved VVS-installationens tilslutning/montering, som forelå ved opførelsen, bestod ved anmeldelsen og har medført skade i/på bygningen.

Skønsmanden henfører netop denne overgang (cementfuge i bevægelseszone) og de manglende systemdele som direkte årsag til vandindtrængning, og DBF's genbesigtigelse konstaterer samme forhold. Konstruktionsfejlen er derfor en monteringsfejl ***ved*** VVS-tilslutningen og ***ikke*** et gulvteknisk vedligeholdelsesproblem, og skal subsidiært dækkes under pkt. 3.2 med pligt til lovliggørelse.

DBF henviser til DS 432:2000's definition af gulvafløb (skål/karm/rist/lugtlukke) og hævder, at cementfugen som sådan ikke er VVS.

Klager gør ***ikke*** gældende, at 'fugen i sig selv' er en VVS-komponent, men at den nødvendige, funktionsbærende systemtilslutning mellem afløbskomponenten og gulvets vandtætte lag er udført forkert (hård cementfuge i be-vægelseszone og uden nødvendige systemdele). Klager gør gældende at kriteriet ***'ved VVS-installationen'*** er opfyldt og også omfatter de nødvendige forhold der skal til for at montere en VVS-komponent.

DS 432 afgrænser produktet gulvafløb; det ændrer ikke standardens funktionskrav til afløb og tilslutninger om, at vandudtrængning i gulvkonstruktionen ikke må kunne forekomme. Når tilslut-

ningen udføres som i klagers ska-desag, opfyldes funktionskravet ***ikke***, og afløbsinstallationen opfylder derfor ***ikke*** funktionskravet om tæthed og udgør et ulovligt forhold ved VVS-installationens tilslutning/montering både ved udførelsen og på anmeldelses-tidspunktet.

Skadens årsag og følgeskade er således omfattet af basisvilkårenes pkt. 3.2 med krav om lovliggørelse, fordi der er tale om en ulovlig VVS-installation og Bekendtgørelsens kriterium om dækning for 'lovliggørelse af ulovlige forhold ***ved*** sådanne installationer' er opfyldt.

Ankenævnets praksis anser gulvafløb/kloak – herunder udførelse/tilslutning – for *omfattet af VVS-dækningen* (bl.a. kendelse 99862). Den funktionelle tætning i tilslutningen er ***ikke*** 'gulvets vedligehold', men et forhold ved selve afløbsinstallationen og er alene det pågældende sted for at afslutte og tillukke gulvafløbets installation.

Skønsmanden henfører udtrykkeligt den valgte overgang (cementfuge i bevægelseszone) og de manglende systemdele som årsag til vandindtrængning; DBF's eget genbesigtigelsesnotat konstaterer cementfuge i over-gangszonen, manglende kantbånd og tynd/bristet vådrumslag. ***Fejlen er dermed en monteringsfejl ved VVS-tilslutningen – ikke et isoleret fugevedligehold.***

Niveauforskel ved risten
DBF anfører, at niveauforskellen *'ikke i sig selv'* er en håndværksmæssig fejl. Klager gør netop gældende, at den markante niveauforskel (flise 5–10 mm over rist) i kombination med hård cementfuge og manglende systemdele skaber vandlommer og øget belastning i overgangszonen, hvilket er relevant for tæthedsfunktionen og har medvirket til de konstaterede skader. Det ændrer ***ikke*** på, at skadeårsagen er overgangens fejlkonstruktion og manglende systemdele.

Niveauforskellen er ikke gjort gældende som et selvstændigt fejlgrundlag. Anbringendet er, at den konkrete niveauforskel (flise 5–10 mm over rist) i kombination med en hård cementfuge og manglende systemdele skaber vandlommer og øger belastningen af overgangszonen, hvilket forværrer utætheden.

Det er også det faktiske skadebillede i sagen: revner/slip i cementfugen ved risten og efterfølgende opfugt-ning/nedbrydning i de bagvedliggende materialer (bilag D og E). Skadeårsagen er dermed den fejlagtige over-gangsløsning og de manglende systemdele; niveauforskellen bestyrker den årsag.

Det er under alle omstændigheder håndværksmæssigt uforsvarligt i en vådzone, når en markant niveauforskel sammen med en hård fuge i bevægelseszone medfører vandlommer ved risten; det øger risikoen for vandud-trængning i netop den svage overgang væsentligt, hvilket også er konstateret i denne sag.

Klagevejledning – FKL § 4 og god forsikringsskik LFV § 43
DBF anfører, at henvisning til Ankenævnet 'ville savne mening' før intern klagebehandling. Den holdning har ingen støtte i Forbrugerklagelovens § 4.

Pligten til at give fyldestgørende klagevejledning indtræder allerede ved den første afvisning (16. august 2023) og kan ikke udskydes af hensyn til en intern klageproces. Fyldestgørende vejledning omfatter også eksplicit henvisning til Ankenævnet for Forsikring, hvordan der klages, og link/henvisning til nævnet.

Af bilag H fremgår, at DBF den 16.august 2023 og 8. november 2023 *alene henviste til intern e-mail og klagebehandling.* Først den 10. marts 2025 giver DBF en lovpligtig klagevejledning, og mailen af 14. oktober 2025 indeholder slet ingen vejledning.

Den samlede vejledning opfylder derfor ***ikke*** Forbrugerklagelovens § 4 og reglerne om god forsikringsskik i LFV § 43. Dette bør udløse kritik og indgå i omkostningsspørgsmålet (refusion af nødvendig bistand)

Forbrugerklagelovens § 4 knytter pligten til klagevejledning til tidspunktet for afvisningen af kravet. Vejledningen skal være korrekt og fyldestgørende – herunder også om adgang til Ankenævnet – og ikke alene pege internt på egen klagemulighed.

DBF's egen redegørelse dokumenterer, at der alene blev henvist internt i organisationen flere gange. Det opfylder ***ikke*** § 4 og er i strid med god forsikringsskik.

DBF bør derfor kritiseres for mangelfuld klagevejledning; dette bør indgå i omkostningsspørgsmålet, herunder refusion af nødvendig bistand, jf. nævnets praksis.

Økonomi, retshjælp og omkostninger
Udbedringsoverslaget fremgår af skønnet (ca. 132.100 kr.). Spørgsmålet om dobbeltforsikring håndteres mellem selskaberne; klager må ikke stilles ringere. Klagers selvrisiko på husforsikringen bør indregnes.

Skønsforretningen (isoleret bevisoptagelse) var nødvendig for sagens oplysning efter DBF's afvisning; honoraret (21.252,42 kr. inkl. kørsel) samt advokatomkostning er afholdt via retshjælpsforsikring, og klager har betalt poli-cefastsat selvrisiko i forhold til retshjælpsforsikringen.

Selvrisikoen udgør et udækket, direkte tab knyttet til oplysningen af den dækningsrelevante skadeårsag og bør refunderes af DBF.

Klagers påstand er uændret

1. Dækning som skade i henhold til skadebegrebet under basisdækningen for udbedring af begge badeværelser, herunder korrekt vådrumssystem og udbedring af bagvedliggende skader, i overensstemmelse med skønsoverslaget (ca. 132.100 kr. inkl. moms).

2. Refundering af rimelige og nødvendige udgifter til forsikringsteknisk bistand (rimelighedsvurderes subsidiært).

3. Håndtering af eventuel dobbeltforsikring internt mellem DBF og [husforsikringsselskabet], uden at klager stilles ringere, og med indregning af klagers selvrisiko på husforsikringen i forhold til ejerskiftforsikringen.

4. Refusion af klagers dokumenterede retshjælps-selvrisiko som udækket, direkte tab knyttet til den nødvendige tekniske afklaring af skadesagen.

5. Subsidiært: Dækning efter punkt 3.2 for VVS-forholdet ved gulvafløbene (lovliggørelse m.v.), idet overgangens tætning/tilslutning er udført ulovligt.

Henvisning til nævnskendelser
Klager henviser til følgende kendelser, der på hver deres måde er illustrative for en eller flere lignende situationer, hvor en klager fik medhold hos Ankenævnet:
99862 – Ejerskifte/VVS: Afløbsforhold i badeværelser (inkl. tilslutning/udførelse) hører under VVS-dækningen;
vilkår der udelukker 'kloak' tilsidesættes.
90541 – Loyal samarbejdspligt/dobbeltforsikring: Selskaber skal håndtere overlap internt uden at stille forsikringstager ringere; støtter krav om intern håndtering med [husforsikringsselskabet] og indregning af selvrisiko.
101142 – Dobbeltforsikring og selvrisiko: Forbruger må ikke belastes med selvrisiko, når der foreligger dobbeltforsikring.
103207 – Selvrisiko indeholdt i tredjemandsydelse: Selvrisiko kan ikke opkræves særskilt, når producent/anden tredjemand allerede reducerer selskabets udgift; analogi til refusion af retshjælpsselvrisiko.
103067 – Selvrisiko modregnet i tilbagehold: Selvrisiko kan ikke kræves oveni, når beløbet allerede er indeholdt i tilbagehold til entreprenør.
91735 (+ 35206, 85837) – Selvrisiko indeholdt i erstatning fra bygningssagkyndig: Understreger at forbrugeren ikke må dobbeltbelastes med selvrisiko.
95336 – Mangelfuld klagevejledning: Mangelfuld §4-vejledning udløser kritik og kan tale for refusion af nødvendig bistand, uanset kendelsens resultat i øvrigt.
103505 – Utæthed mellem rist og afløb (husforsikring): Utæt samling lod vand løbe under gulvkonstruktionen; viser at overgangszonen er skadesudløsende.
59864 – Gulvafløb for lavt = utæthed (husforsikring): Niveau/monteringsfejl ved afløb kvalificeres som utæthed.

55605 – Utæt rør dækket, utætte flisefuger ikke (husforsikring): Skelner mellem rør/afløb (dækningsrelevant) og overfladefuger (ikke); støtter fokus på systemtilslutning.
…
Afslutning
Det er fortsat klagers påstand, at cementfugen i overgangszonen ved gulvafløbet er en fejlkonstruktion.

Skønsmandens konklusioner viser, at løsningen ***ikke*** kan opretholde tæthed, og at der foreligger fugt-/rådskade i bagvedliggende organiske materialer. Skaden er dermed dækningsberettiget som skade under ejerskifteforsikringen (primært alm. basisdækning under skadebegrebet – subsidiært under VVS-dækningen som et ulovligt VVS-forhold).

Tilslutningen/fugningen omkring gulvafløbet udgør den helt nødvendige, integrerede tætning mellem afløbskom-ponenten og gulvets vandtætte lag.

Når tilslutningen udføres som hård cementfuge i en bevægelseszone og uden de nødvendige systemdele, opfyl-der installationen ***ikke*** DS 432's funktionskrav om, at vandudtrængning i gulvkonstruktionen ***ikke*** må kunne forekomme. Tilslutningen er således udført ulovligt både ved monteringen af gulvafløbene og på tidspunktet for anmeldelsen og er derfor subsidiært omfattet af ejerskifteforsikringen.

DBF har ***ikke*** imødegået det centrale: at den valgte overgangsløsning i vådzonen og de manglende systemdele har gjort konstruktionen utæt og forårsaget skader. Det er en oprindelig fejludførelse – ikke et vedligeholdelses-forhold. Nævnets afgørelse bør derfor give klager medhold som påstået af klager.

Det er endvidere konstateret, at der reelt ***ikke*** foreligger en funktionsdygtig vådrumssikring; en eventuelt meget tynd lokal film har **ingen** praktisk betydning og flisebelægningen har ikke forhindret vandets udtrængning.

Sammenholdt med, at fliserne ligger 5–10 mm ***over*** risten (vandlommer) og at overgangsfugen er en hård ce-mentfuge i en bevægelseszone, er der ***ikke*** nogen effektiv foranstaltning, der forhindrer vandindtrængning og efterfølgende bygningsskade.

DBF fastholder afvisning med henvisning til, at der ikke forelå skade eller nærliggende risiko ved overtagelsen, og at ulovlige VVS-forhold ikke er dokumenteret.

Klager gør fortsat gældende, at der foreligger en dækningsberettiget skade (råd, skimmel og nedbrydning i bag-vedliggende organiske materialer) forårsaget af oprindelig fejludførelse: manglende kantbånd og en forkert sy-stemovergang ved gulvafløb udført med hård cementfuge i en bevægelseszone.

Der er ***ikke*** tale om almindelig vedligeholdelse, men om en latent fejlkonstruktion, som efterfølgende har materialiseret sig i faktisk skade. Det fremgår af skønserklæringen (bilag E) og DBF's egen genbesigtigelse (bilag D).

Subsidiært gøres gældende, at forholdet er dækket efter basisvilkårenes VVS-bestemmelse om ulovlighed.

Klager er enig med DBF i at sagen kan overgå til Ankenævnets behandling og afgørelse, idet parterne tilsynela-dende ikke har flere nye oplysninger til sagen."

Selskabet har i brev af 4/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 15. februar 2026 indeholder ikke nye faktiske oplysninger og giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

For så vidt angår DBF's klagevejledning, skal DBF fremkomme med følgende supplerende bemærkninger.

I forlængelse af DBF's første besigtigelse vurderedes det, at fugten i konstruktionen skyldtes klagers manglende vedligehold af gummifugerne på badeværelset, hvorfor DBF den 16. august 2023 afslog at dække forholdet. Der blev samtidig vejledt om muligheden for at indbringe afgørelsen for DBF's interne klageafdeling.

Ved mail af 5. oktober 2023 meddelte klagers daværende repræsentant, at fugten i konstruktionen ifølge klagers murermester kunne tilskrives, at risten ligger under overkanten af fliserne, samt at der ikke er anvendt gummifuger omkring risten. Repræsentanten opfordrede DBF til at genop-

tage sagen og inddrage disse nye, faktiske oplysninger. DBF genbesigtigede herefter ejendommen med henblik på at undersøge de nævnte forhold. DBF besigtigede ligeledes husets andet badeværelse, hvor der nu var demonteret enkelte fliser.

Genbesigtigelsen gav ikke DBF anledning til at ændre den tidligere meddelte afgørelse, der derfor blev fastholdt ved mail af 8. november 2023. Eftersom der ved mailen overvejende blev taget stilling til oplysninger, som DBF ikke tidligere havde behandlet, blev klager atter opfordret til at gøre brug af DBF's interne klagemulighed.

Klagers daværende repræsentant sendte den 11. februar 2025 skønserklæringen fremlagt som bilag E og opfordrede DBF til at dække det anmeldte. Denne henvendelse blev behandlet som en klage, eftersom hverken mailen eller skønserklæringen indeholdt nye oplysninger. Ved klagesvaret af 10. marts 2025 blev klager vejledt om muligheden for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Sagsforløbet har været præget af, at DBF løbende har modtaget nye oplysninger og opfor-dringer til at revurdere sagen. Der har ikke været anledning til at vejlede om muligheden for at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring forud for den 10. marts 2025.

DBF har herefter ikke yderligere bemærkninger til sagen, der kan behandles af nævnet."

Klagerens repræsentant har i mail af 5/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for DBF's supplerende bemærkninger af 4. marts 2026.

DBF's svar indeholder ikke nye faktiske oplysninger om skadeårsag, skadeomfang eller dækningsspørgsmålet. Klager fastholder derfor sit høringssvar af 15. februar 2026 og de nedlagte påstande.

DBF anfører, at der 'ikke har været anledning' til at vejlede om Ankenævnet før klagesvaret af 10. marts 2025, fordi sagsforløbet har været præget af løbende modtagelse af oplysninger og opfordringer til revurdering. Dette bestrides.

Pligten til klagevejledning efter Forbrugerklagelovens § 4 knytter sig til tidspunktet, hvor klagers krav afvises, og kan ikke udskydes med henvisning til, at selskabet senere modtager supplerende oplysninger eller gennemfører genbesigtigelse.

Det forhold, at DBF valgte at genbesigtige og revurdere, ændrer ikke på, at klager allerede ved afslaget havde krav på fyldestgørende vejledning om klagemuligheder, herunder Ankenævnet.

Klager bemærker i øvrigt, at DBF's mail af 14. oktober 2025 ikke indeholder klagevejledning.

Klager har herefter ikke yderligere bemærkninger og anmoder om, at sagen overgår til Ankenævnets afgørelse på det foreliggende grundlag."

23. 104580

Klagerens repræsentant har herefter i mail af 2/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

> "DBF's skrivelse indeholder ikke nye faktiske oplysninger om skadeårsag, skadeomfang eller dækningsspørgsmålet. Klager fastholder derfor sit høringssvar af 15. februar 2026 og de nedlagte påstande.
>
> DBF anfører, at der 'ikke har været anledning' til at vejlede om klage til Ankenævnet før den 10. marts 2025, fordi sagen løbende blev revurderet. Dette bestrides. Pligten til klagevejledning efter Forbrugerklagelovens § 4 knytter sig til tidspunktet, hvor kravet afvises, og kan ikke udskydes med henvisning til, at selskabet senere modtager supplerende oplysninger eller gennemfører genbesigtigelse. Vejledning om interne klagemuligheder kan ikke træde i stedet for fyldestgørende vejledning om ekstern klageadgang.
>
> Klager har herefter ikke yderligere bemærkninger og kan i øvrigt se, at sagen nu er overgået til nævnets behandling og afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 16/2 2018 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 18/4 2023 fremgår bl.a.:

> "**Hvornår blev skaden opdaget?**
> (dato) 25/03/2023
>
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Ved udskiftning af silikonefuger i badeværelse 1.
> Ved banken på nogle af fliserne 'hul lyd' i badeværelse 1 og badeværelse 2
>
> Vi har haft …, [byggefirma], til at hjælpe os med en vurdering.
>
> **Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)**
> Badeværelse 1
> Flisebelagt bruseniche i badeværelse
> - Opfugtning på grund af manglende vådrumsmembran
> - Ikke håndværksmæssig korrekt udført arbejde ved gulvriste
> Badeværelse 2
> Flisebelagt bruseniche i badeværelse
> - Manglende vådrumsmembran"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/6 2023 fremgår bl.a.:

> "**Anmeldte forhold omhandler:**
> Opfugtede bygningsdele som følge udløb af levetid for fuger i vådzoner
> …
> **Konklusion**
> Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid.

Ejendommens badeværelser er fra 2008 (15 år) er udført med flisebelægning på gulv og vægge. Badeværelset er udført uden den, på da tid krævede, vådrumssikring. Dette stiller ekstra høje krav til gummifuger i vådzonen. Elastiske fuger i vådrum har en statistisk levetid på 2 år og det skønnes at fuger på nærværende ejendom er væsentlig ældre. Fugernes levetid må således anses for værende udløbet i nævneværdig grad.

Dette har medført opfugtning i tilstødende bygningsdele herunder især skillevæg mod værelse hvor
skelletvæg fremstår med nedbrudt fibergips og træværk. Der er på besigtigelsestidspunktet demonteret fliser i det ene badeværelse, forsikringstager oplyser at disse fliser var løse, formentlig grundet nedbrydning af bagvedliggende fibergipsplade. I det tilstødende værelse er der misfarvninger efter fugt på både væg og gulv.

Det kan ikke fastslås i hvilken grad fuger har været utætte på overtagelsestidspunktet.
…
Fotos
…
Foto 1 – Fuger med udløb af levetid, her ses tillige
at der mangler vådrumssikring
…
Foto 2 – Fibergips og bagvedliggende
trækonstruktion er i nedbrydning
…
Foto 3 – Væg i tilstødende værelse med
Misfarvninger
…
Foto 4 – Gulv i tilstødende værelse med
Fugtaftegninger
…
Tilstandsrapport
Forholdet er ikke anført i tilstandsrapport

Udbedring og økonomi
Fliser på væg demonteres i nødvendigt omfang hvorefter vandskadet fibergips og skelletvæg udskiftes. Der
etableres vådrumssikring i det berørte samt nye fliser
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Ovenstående arbejder estimeres til: 30-40.000,00 kr. inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/10 2023 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Anmeldt forhold omhandler:
1. Opfugtning
2. Manglende vådrumsmembran
3. Gulvafløbs udførelse
…

Ankenævnet *for* Forsikring

25. 104580

Konklusion
Forholdet må tilskrives manglende vedligehold.

Nederst på skeletvægge bag flisebeklædning i brusekabiner ses der skimmelaftegninger efter op fugtning. Der ses udført lovpligtig vådrumsmembran på brusenichens skeletvægge. Denne membran er dog udført så tynd og uden kantbånd i hjørner, at den over tid er bristet mellem gulv og væg samt hvor der ses bevægelser i plader grundet mangelfuld beskruning. Dette forhold gør det ekstra nødvendigt at der jævnligt sker vedligehold af flisernes gummi- og cementfuger for at sikre tætte flader.

Gulvafløbet er lovligt udført i støbt gulv og risteramme ligger tæt til afløb, Omkring afløb er der fuget med cementfuger og fliser ligger 5-10 mm højere end overkant. Disse forhold er ikke ulovlige eller forkerte, men en cementfuge kræver mere tilsyn og vedligehold da den ikke kan optage bevægelser mellem gulvbelægning og afløb. En skråt lagt gummifuge er derfor at anbefale frem for cementfugen.

Huset er opført 2008.

Arbejdet er udført efter sædvanlig byggemetode, men er sjusket/mangelfuldt udført.

Ved besigtigelse ses der ikke følgeskade ud over fugtskadet vådrumsgips bag flisebeklædning. Træskelet har svage tegn på opfugtning men ingen synligt nedbrud. Der kan dog ikke afvises at der kan være skjult fugtskade i dele af bundremmen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik
Byggesag 2008
…
Lille bad - Gulvafløb
Foto 1
…
Indblik gulvafløb.

Foto 2
…
Cementfuge omkring afløb med revnedannelse
…
Foto 3
…
Risteramme tætsluttende til afløbsskål

Lille bad - fugt og vådrumsmembran.
Foto 4
…
Indblik på flisevæg

Foto 5
…
Membran bag på fliser, men dog meget tyndt udført.

…
Foto 6
…
Utæt membran i hjørne, og der ses ikke anvendt kantbånd.

Foto 7
…
Fugttegn i bundrem, men ingen tegn på nedbrud.

Stort bad – gulvafløb.
Foto 8
…
Indblik på gulvafløb.

Foto 9
…
Cementfuge omkring afløb med revnedannelse
…
Foto 10
…
Risteramme slutter tæt til afløbsskål.

Stort bad – vådrumsmembran.
Foto 11
…
Meget tynd membran på rem/gips – bag nederste 1/3 af flise. Ingen kantbånd anvendt.

Foto 12
…
Væg klaprer/ manglende beskruning, og der ses brister flere steder i meget tynd membran.
…
Foto 13
…
Indblik på flisevæg

Foto 14
…
Meget tynd membran på flisens øverste 2/3

Tilstandsrapport
Ingen anmærkning."

Af syn og skøn af 3/11 2024 fremgår bl.a.:

"**8. Den overordnede ramme for syn og skøn**
Rekvirenterne købte ejendommen beliggende … af … med overtagelse i oktober 2018. Købsaftalen vedlægges som bilag 1. Rekvirenterne har desværre for nyligt opdaget, at der trænger vand

ind i begge badeværelser, idet badeværelserne ikke har vådrumssikring, hvilket efter rekvirenternes opfattelse har forårsaget råd i konstruktionen udført i silikatplader samt trækonstruktionen.

Murermester … fra [byggefirma] har foretaget en vurdering af skaderne. Han udtalte i den forbindelse følgende:
'Det min meget klare faglige vurdering, at skaden ikke ville være opstået, såfremt der havde været udført vådrumssikring i badeværelserne. Vådrumssikringen er ikke til stede! Det er et stort brud på bygningsreglementet, da huset blev opført i 2008. Vådrumssikringen ville have taget det vand, der vil trænge ud gennem den udførte fugning omkring afløbsristen i brusenichen. Afløbsristen og fugningen omkring er lavet ulovligt og overholder på ingen måder forskrifterne. Det vil sige, der er ikke anvendt en gummifugning omkring afløbs-/ristkonstruktionen. Plus risten ligger 1 cm under overkantfliserne. Med de mangler og den konstruktion vil der vandgennemtrængning til underliggende konstruktioner.'

Udbedringsomkostningerne er på nuværende tidspunkt opgjort til 145.050,00 kr. inkl. moms Jeg vedlægger tilbud på udbedring af murerarbejde fra [byggefirma] som bilag 2 samt tilbud på udbedring af tømrerarbejde fra [tømrer- og Snedkerfirma] som bilag 3.

Det bemærkes, at mine klienter har anmeldt skaden til deres ejerskifteforsikring, som har afvist at dække skaden med den begrundelse, at det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den seneste afvisning fra ejerskifteforsikringen vedlægges som bilag 4.

I et brev til rekvisitus den 5. oktober 2023 tog jeg forbehold for at rette et erstatningskrav mod dem for den manglende vådrumssikring og afløbets ulovlighed, hvis ejerskifteforsikringen fastholdt deres afvisning. Brevet vedlægges som bilag 5. Selvom rekvisitus fik udarbejdet tilstandsrapport i forbindelse med salget, er det min klare overbevisning, at den manglende vådrumssikring er en ulovlig bygningsindretning, som dermed opfylder undtagelsen i § 2, stk. 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom.

Rekvisitus advokat, …, afviste kravet i et brev af 12. oktober 2023. Brevet vedlægges om bilag 6.

9. Generelt om skønsforretningen
Beskriv skønsforretningen

Notat er fremsendt 1/11 2024 (erklæringsbilag 1)

Erklæringsbilag 2 er udsnit af tegningsmateriale hentet på Web arkiv

Der er foretaget fugtmålinger i konstruktionerne inkl på ikke vandbelastede intakte vægge – so det kan ses på erklæringsbilag 3 er der ikke store udsving i fugtophobningen.
Målingerne ligge inden for det tilladte

Inden skønsforretningen oplyste sagsøger SKM om at de to nicher ikke har været anvendt i ca 1,5 år, hvilket så forklarer der ikke er fugt i konstruktionerne.

Ved opstart af skønsforretningen var der et felt i hver badeværelse som stod åben/fliser var fjernet, der blev undervejs aftalt der skulle åbnes et sted mere i det store badeværelse, disse 3 åbninger er aftalt, danner presedens for de resterende arealer!

10. Spørgsmål fra rekvirenten

…

Spørgsmål 1:

1A:

Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt der er udført vådrumsmembran i begge badeværelser.

1A:

Der forefindes ingen kantbånd ved indv hjørne overgange eller vådrumssikring i hverken den lille eller det store badeværelse (SKM er dog lidt i tvivl omkring en meget meget tynd vådsrumsmembran på skillevæggen mod badekaret i det store badeværelse, er det ikke den meget tynde membran er det en tynd flage fra fibergipsen)

Er det tilfældet med den ikke korrekte udførte tynde membran, har det dog ingen betydning da det er så tynd som det er - og det kun er på skillevæggen det er konstateret.

Se erklæringsbilag 3

1B:

Skønsmanden bedes i den forbindelse vurdere, om det er et krav i henhold til bygningsreglementet og/eller offentligretlige forskrifter, at ejendomme fra 2008 har vådrumsmembran.

1B:

På udførselstidspunktet i 2008 var Bygningsreglement 2008 (BR08) gældende. Ifølge reglerne i BR08 var/er der krav til vådrum og vandtæthed i badeværelser for at forhindre vandskader/vandindtrængen i omkringliggende konstruktioner.

SBI 200 var ligeledes gældende i 2008

1C:

Såfremt der konstateres vådrumsmembran, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt denne er udlagt fagmæssigt korrekt med hensyn til tykkelse og med hensyn til kantbånd i hjørnerne.

1C:

Der er IKKE konstateret vådrumsmebran (eller evt brugbar membran) (se erklæringsbilag nr 3)

1D:

Såfremt der ikke er udlagt vådrumsmembran, eller såfremt dette ikke er fagmæssigt korrekt udført, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne.

1D:

Arbejdet omfatter flg:

Stor badeværelse:

Lille badeværelse

Demontering af gulv klinker og vægfliser

Klargøre inkl priming af gulve og vægge

Tilpasning af betonen ved de to gulvafløb.

Vådrumssikring iht SBI 252

Indkøb af klinker/fliser til 250 kr/m² + moms
Montering af klinker, sokkelfliser, fuge og gummifuge
I alt ca 14 m² gulvklinker
Afsat 5.000,- til malerrep inkl moms
Demontere og genmontere sanitet
Samlet overslagspris: 91.500 inkl moms

1E:
Skønsmanden bedes endvidere vurdere, hvorvidt den manglende/utilstrækkelige vådrumssikring har forårsaget råd i konstruktionen udført i silikatplader samt trækonstruktionen. Hvis det er tilfældet, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne.

Lille bad:
Der er tydelig at den bagvedliggende konstruktion er blevet tilført vand og fugt, bundrem er nærmest rådnet væk, samtidig med at fibergipspladerne er kraftig angrebet af skimmel og mug og dermed under kraftig nedbrydning (erklæringsbilag 3)

Stor bad
I områderne hvor der er demonteret fliser er der kraftig vækst af mug og begyndende nedbrydning, på ydervæggen hvor der fjernet 9 fliser, giver selv bagvedliggende fibergips plade sig 2-3 mm, hvilket højst sandsynlig er pga manglende understøtning – manglende lodret tømmer – (se erklæringsbilag nr 4)

Det vurderes af SKM at flg arbejder skal udføres:
Demontering af fibergipsplader, fjerne bagvedliggende angrebet organisk materiale (træ), evt reparation af dampspærre, herefter genopbygning med egnede materialer og korrekt konstruktionsopbygning – ca 13 m² væg

Evt bærende hovedsystem (lodret tømmer på den kolde side af dampspærren)

Div afdækning og container
Samlet overslagspris inkl moms: 40.600,- for begge badeværelser.

Spørgsmål 2:
2A:
Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt afløbet i brusenichen er udført fagmæssigt korrekt, herunder om afløbsristen er udført med den korrekte fuge, og hvorvidt risten ligger for højt i forhold til overkantfliserne.

Afløb i begge nicher/begge badeværelser er 150x150 mm

Selv afløbsinstallationen inkl samlinger og overgange er udført korrekt iht til DS 432 – gældende for begge to (se erklæringsbilag nr 5)

Overgangen fra klinke til riste er fuget med cementfuge – (se erklæringsbilag 6) – iht Ds 432 pkt 4.9 er dette ikke korrekt udført, da cement fugen har sluppet i overgangen mellem 2 materialer (ordlyd: Gulvafløbsskåle og riste/karmkonstruktioner skal være udført og monteret således, at vandudtrængen i gulvkonstruktionen ikke kan forekomme)

> Ristene ligger dog lavt, ca 13-14 mm iforhold til klinkerne – der er ikke et krav til dette, det er for så vidt korrekt udført, men den håndværksmæssige korrekthed mangler iflg SKM vurdering.
>
> Fra Ok klinker ved indgangen/døren til badeværelset og til OK rist skal der min være 30 mm iht SBI 200 figur 7A for at have bassinvirkning – dette er tilfældet i begge badeværelser (se erklæringsbilag 7)
>
> 2C:
> Såfremt afløbet ikke er udført fagmæssigt korrekt, bedes skønsmanden vurderere hvorvidt der ved udførelsen er overtrådt regler i henhold til bygningsreglementet og/eller offentligretlige forskrifter.
>
> 2C:
> Afløbet er udført fagmæssig korrekt IHT DS 432 pkt 4.9 og tilsyneladende VA godkendt
>
> 2D:
> Såfremt afløbet ikke er udført fagmæssigt korrekt, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne.
>
> 2D:
> Afløbet er udført fagmæssig korrekt IHT DS 432 pkt 4.9"

Af den fremlagte korrespondance mellem klageren og selskabet fremgår, at selskabet afviste dækning den 26/4 2023, at klageren den 15/5 2023 vendte tilbage med oplysning om, at en fagperson vurderede, at der ikke var vådrumsmembran, og at der manglede gummifuge ved risten. Klageren bad herunder om at få at vide, hvordan man anker sagen. Den 15/5 2023 oplyste selskabet, at det ønskede en besigtigelse. Den 16/8 2023 oplyste selskabet efter besigtigelsen, at afgørelsen fastholdtes. Der oplystes om, at klageren kunne klage til den klageansvarlige.

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, deformering, 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- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2008 – den 13/10 2018. Klageren anmeldte den 18/4 2023, at han i forbindelse med udskiftning af silikonefuger i badeværelse 1 opdagede, at fliserne i badeværelse 1 og 2 havde en hul lyd, og at han ved hjælp af et byggefirma har konstateret, at der hverken er vådrumsmembran i badeværelse 1 eller 2. I badeværelse 1 er der derfor opfugtning. Dertil er arbejdet ved gulvriste ikke udført korrekt. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af begge badeværelser – herunder korrekt vådrumssystem og udbedring af bagvedliggende skader – i overensstemmelse med skønsoverslaget (ca. 132.100 kr. inkl. moms). Klageren ønsker subsidiært dækning efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 for VVS-forholdet ved gulvafløbene. Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til klagerens repræsentant, håndtering af eventuel dobbeltforsikring mellem selskabet og husforsikringsselskabet, så klageren ikke stilles ringere og med indregning af at klagerens selvrisiko på husforsikringen samt refusion af retshjælps-selvrisikoen som et direkte tab knyttet til den nødvendige tekniske afklaring af skadesagen.

Klageren har anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af råd, skimmel og nedbrydning i bagvedliggende organiske materialer, der er forårsaget af oprindelig fejludførelse i badeværelserne i form af ingen kantbånd i hjørner og væg-/gulvovergange og en fejlkonstruktion i form af en forkert systemovergang ved gulvafløb udført med hård cementfuge i en bevægelseszone. Det er ikke almindelig vedligeholdelse, men et systemsvigt der var til stede fra opførelsen og bestod ved overtagelsen. Klageren har anført, at dette underbygges af selskabets egen genbesigtigelse og skønserklæringen. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ved genbesigtigelsen bl.a. konstaterede manglende kantbånd i hjørner/overgange, lokalt meget tynd/bristet vådrumslag (med usikkerhed om der overhovedet er et reelt vådrumslag på

visse flader) samt revnedannelse i cementfuge ved gulvafløb. De konstaterede forhold i overgangszonen ved afløb (cementfuge) og de manglende kantbånd er originale fra opførelsen og har uændret bestået frem til konstateringstidspunktet. Samtidig blev det noteret, at risterammerne slutter tæt til afløbsskålene, og at fliserne ligger 5-10 mm over afløbenes overkant. Placeringen skaber vandlommer omkring risten og øger belastningen af overgangsfugen. Sammenholdt med cementfuge i bevægelseszone og manglende systemdele – kantbånd mv. – indebærer det nærliggende risiko for vandudtrængning. Klageren har henvist til, at skønsmanden vurderer, at der reelt ikke foreligger en funktionel vådrumssikring i nogen af badeværelserne — en eventuelt lokalt anet meget tynd film på én skillevæg er uden praktisk betydning — og at den valgte overgangsløsning med hård cementfuge i en bevægelseszone ikke kan opretholde tæthed (bilag E). Hvad angår, at selskabet anfører, at skønsmanden ikke skriver, at en hård cementfuge er "teknisk uegnet", og at niveauforskellen "ikke i sig selv er en fejl", har klageren påpeget, at skønsmanden konstaterer manglende kantbånd, revnedannelse/slip i cementfugen i overgangszonen og opfugtning/nedbrydning i de bagvedliggende organiske materialer. Konklusionen er, at tæthedsfunktionen ikke opretholdes med den valgte overgang. Det er netop funktionskravet i DS 432: gulvafløb og tilslutninger skal udføres og monteres således, at vandudtrængning i gulvkonstruktionen ikke kan forekomme. Klageren har anført, at der er konstateret vandindtrængning som følge af den valgte overgang sammenholdt med de manglende systemdele. Klageren har anført, at denne løsning ikke kan opretholde det krævede funktionsniveau, og at dette har medført skade. Den omstændighed, at skaden først konstateres i 2023, ændrer ikke ved, at årsagen var latent siden opførelsen i 2008 og bestod ved overtagelsen den 13. oktober 2018. Det er almindeligt for skjulte fugt-/rådskader i vådrum. Klager gør subsidiært gældende, at skadens årsag og de heraf følgende skader er dækket efter basisvilkårenes VVS-bestemmelse (punkt 3.2). Nævnets praksis lægger til grund, at gulvafløb/kloak og montering/udførelse heraf henhører under enten ejerskifteforsikringens almindelige skadebegreb eller VVS-dækningen om væsentligt nedsat funktion og/eller ulovlighed. Bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer omfatter udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af VVS-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold *ved* sådanne installationer. Klageren har anført, at den nødvendige tætning mellem gulvafløbets komponent og gul-

vets vandtætte lag er et forhold ved VVS-installationen. Uden en korrekt, elastisk systemtilslutning kan afløbsinstallationen ikke opfylde kravet om tæthed. I denne sag er tilslutningen udført som en hård cementfuge i en bevægelseszone og uden de nødvendige systemdele bl.a. kantbånd/tætningsmanchet, hvilket ikke opfylder det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglements funktionskrav for vådrum og strider mod de grundlæggende principper i DS 432 om, at vand ikke må kunne trænge ud i gulvkonstruktionen. Klageren har anført, at der dermed foreligger et ulovligt forhold ved VVS-installationens tilslutning/montering, som forelå ved opførelsen, bestod ved anmeldelsen og har medført skade i/på bygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. oktober 2018 var forhold i ejendommens badeværelser, som udgjorde skader eller medførte nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår fugerne på badeværelserne, så har selskabet anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har konkluderet, at opfugtningen af væggen må tilskrives, at silikonefugerne var med udløb af levetid. Selskabet har henvist til bilag I, som er et billede som selskabets besigtigelseskonsulent 1 tog i forbindelse med den første besigtigelse på det store badeværelse. Billedet viser silikonefugen i overgangen mellem gulvet og den nordlige ydervæg, hvor flisebelægningen senere demonteres og der påvises fugtskader. Som det ses, fremstår silikonefugen med store utætheder. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent 2 har oplyst, at gulvafløbet er lovligt udført, og at det ikke er forkert eller ulovligt at lægge cementfuger mellem gulvafløb og flisebelægningen. En hård fuge kan ikke i samme grad som en blød fuge optage bevægelserne mellem forskellige bygningsdele, og der vil derfor forventeligt være et større vedligeholdelsesbehov, men det gør ikke materialevalget forkert. Fugen kan sagtens holde i flere år og modstå fugtpåvirkninger. Selskabet har anført, at selskabet således ikke er enige i, at cementfugen udgør en oprindelig konstruktionsfejl, der fra start ikke har kunnet opretholde tæthed. Cementfugen er uden tvivl fra husets opførelse i år 2008, og der er intet belæg for, at denne skulle have været utæt siden opførelsen. Fugen har efter alt at dømme holdt tæt i hele sælgers ejertid og dermed væsentligt længere, end hvad der statistisk kunne være forventet af en silikonefuge. Selskabet har anført, at skaderne i deres helhed skyldes, at klageren har forsømt sin vedligeholdelsespligt

ved ikke at vedligeholde fugerne i 4½ år efter overtagelsen. Hvad angår kantbånd og vådrumsmembran har selskabet anført, at kantbånd sammen med vådrumsmembranen udgør badeværelsets vådrumssikring, der i tilfælde af utætheder i flisebelægning, fuger m.v., skal hindre opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner. Vådrumsmembran og kantbånd har med andre ord ikke nogen konstruktionsmæssig betydning, forudsat at overfladen vedligeholdes og løbende eftergås for utætheder. Derfor følger det af fast ankenævnspraksis, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens basisdækning. Selskabet har anført, at såfremt klageren havde opfyldt sin vedligeholdelsespligt og løbende udbedret utætheder i fugerne, ville det have været uden betydning, om badeværelserne er konstrueret med kantbånd og vådrumsmembran. Eftersom klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, er det irrelevant for sagen, at badeværelserne er udført uden kantbånd og med tynd vådrumsmembran. Det har ingen relevans for vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/6 2023, at "**Konklusion** Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløb af levetid. Ejendommens badeværelser er fra 2008 (15 år) er udført med flisebelægning på gulv og vægge. Badeværelset er udført uden den, på den tid krævede, vådrumssikring. Dette stiller ekstra høje krav til gummifuger i vådzonen. Elastiske fuger i vådrum har en statistisk levetid på 2 år og det skønnes at fuger på nærværende ejendom er væsentlig ældre. Fugernes levetid må således anses for værende udløbet i nævneværdig grad. Dette har medført opfugtning i tilstødende bygningsdele herunder især skillevæg mod værelse, hvor skelletvæg fremstår med nedbrudt fibergips og træværk. Der er på besigtigelsestidspunktet demonteret fliser i det ene badeværelse, forsikringstager oplyser at disse fliser var løse, formentlig grundet nedbrydning af bagvedliggende fibergipsplade. I det tilstødende værelse er der misfarvninger efter fugt på både væg og gulv. Det kan ikke fastslås i hvilken grad fuger har været utætte på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/10 2023, at "**Konklusion** Forholdet må tilskrives manglende vedligehold. Nederst på skeletvægge bag flisebeklædning i brusekabiner ses der

skimmelaftegninger efter opfugtning. Der ses udført lovpligtig vådrumsmembran på brusenichens skeletvægge. Denne membran er dog udført så tynd og uden kantbånd i hjørner, at den over tid er bristet mellem gulv og væg samt hvor der ses bevægelser i plader grundet mangelfuld beskruning. Dette forhold gør det ekstra nødvendigt at der jævnligt sker vedligehold af flisernes gummi- og cementfuger for at sikre tætte flader. Gulvafløbet er lovligt udført i støbt gulv og risteramme ligger tæt til afløb, Omkring afløb er der fuget med cementfuger og fliser ligger 5-10 mm højere end overkant. Disse forhold er ikke ulovlige eller forkerte, men en cementfuge kræver mere tilsyn og vedligehold da den ikke kan optage bevægelser mellem gulvbelægning og afløb. En skråt lagt gummifuge er derfor at anbefale frem for cementfugen. Huset er opført 2008. Arbejdet er udført efter sædvanlig byggemetode, men er sjusket/mangelfuldt udført. Ved besigtigelse ses der ikke følgeskade ud over fugtskadet vådrumsgips bag flisebeklædning. Træskelet har svage tegn på opfugtning men ingen synligt nedbrud. Der kan dog ikke afvises at der kan være skjult fugtskade i dele af bundremmen".

Det fremgår af syn og skøn af 3/11 2024, at "der er foretaget fugtmålinger i konstruktionerne inkl på ikke vandbelastede intakte vægge – som det kan ses på erklæringsbilag 3 er der ikke store udsving i fugtophobningen. Målingerne ligger inden for det tilladte Inden skønsforretningen oplyste sagsøger SKM om at de to nicher ikke har været anvendt i ca 1,5 år, hvilket så forklarer der ikke er fugt i konstruktionerne. Ved opstart af skønsforretningen var der et felt i hver badeværelse som stod åben/fliser var fjernet, der blev undervejs aftalt der skulle åbnes et sted mere i det store badeværelse, disse 3 åbninger er aftalt, danner presedens for de resterende arealer! **10. Spørgsmål fra rekvirenten** … Spørgsmål 1: 1A: Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt der er udført vådrumsmembran i begge badeværelser. 1A: Der forefindes ingen kantbånd ved indv hjørne overgange eller vådrumssikring i hverken den lille eller det store badeværelse (SKM er dog lidt i tvivl omkring en meget meget tynd vådsrumsmembran på skillevæggen mod badekaret i det store badeværelse, er det ikke den meget tynde membran er det en tynd flage fra fibergipsen) Er det tilfældet med den ikke korrekte udførte tynde membran, har det dog ingen betydning da det er så tynd som det er - og det kun er på skillevæggen det er konstateret. Se erklæringsbilag 3 1B: Skønsmanden bedes i den forbindelse vurdere, om det er et krav i

henhold til bygningsreglementet og/eller offentligretlige forskrifter, at ejendomme fra 2008 har vådrumsmembran. 1B: På udførselstidspunktet i 2008 var Bygningsreglement 2008 (BR08) gældende. Ifølge reglerne i BR08 var/er der krav til vådrum og vandtæthed i badeværelser for at forhindre vandskader/vandindtrængen i omkringliggende konstruktioner. SBI 200 var ligeledes gældende i 2008 1C: Såfremt der konstateres vådrumsmembran, bedes skønsmanden vurdere, hvorvidt denne er udlagt fagmæssigt korrekt med hensyn til tykkelse og med hensyn til kantbånd i hjørnerne. 1C: Der er IKKE konstateret vådrumsmebran (eller evt brugbar membran) (se erklæringsbilag nr 3) 1D: Såfremt der ikke er udlagt vådrumsmembran, eller såfremt dette ikke er fagmæssigt korrekt udført, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne. 1D: Arbejdet omfatter flg: Stor badeværelse: Lille badeværelse Demontering af gulv klinker og vægfliser Klargøre inkl priming af gulve og vægge Tilpasning af betonen ved de to gulvafløb. Vådrumssikring iht SBI 252 Indkøb af klinker/fliser til 250 kr/m² + moms Montering af klinker, sokkelfliser, fuge og gummifuge I alt ca 14 m² gulvklinker Afsat 5.000,- til malerrep inkl moms Demontere og genmontere sanitet Samlet overslagspris: 91.500 inkl moms 1E: Skønsmanden bedes endvidere vurdere, hvorvidt den manglende/utilstrækkelige vådrumssikring har forårsaget råd i konstruktionen udført i silikatplader samt trækonstruktionen. Hvis det er tilfældet, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne. Lille bad: Der er tydelig at den bagvedliggende konstruktion er blevet tilført vand og fugt, bundrem er nærmest rådnet væk, samtidig med at fibergipspladerne er kraftig angrebet af skimmel og mug og dermed under kraftig nedbrydning (erklæringsbilag 3) Stor bad I områderne hvor der er demonteret fliser er der kraftig vækst af mug og begyndende nedbrydning, på ydervæggen hvor der fjernet 9 fliser, giver selv bagvedliggende fibergips plade sig 2-3 mm, hvilket højst sandsynlig er pga manglende understøtning – manglende lodret tømmer – (se erklæringsbilag nr 4) Det vurderes af SKM at flg arbejder skal udføres: Demontering af fibergipsplader, fjerne bagvedliggende angrebet organisk materiale (træ), evt reparation af dampspærre, herefter genopbygning med egnede materialer og korrekt konstruktionsopbygning – ca 13 m² væg Evt bærende hovedsystem (lodret tømmer på den kolde side af dampspærren) Div afdækning og container Samlet overslagspris inkl moms: 40.600,- for begge badeværelser. Spørgsmål 2: 2A: Skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt afløbet i brusenichen er udført fagmæssigt korrekt, herunder om afløbsristen er udført med den

korrekte fuge, og hvorvidt risten ligger for højt i forhold til overkantfliserne. Afløb i begge nicher/begge badeværelser er 150x150 mm Selv afløbsinstallationen inkl samlinger og overgange er udført korrekt iht til DS 432 – gældende for begge to (se erklæringsbilag nr 5) Overgangen fra klinke til riste er fuget med cementfuge – (se erklæringsbilag 6) – iht Ds 432 pkt 4.9 er dette ikke korrekt udført, da cement fugen har sluppet i overgangen mellem 2 materialer (ordlyd: Gulvafløbsskåle og riste/karmkonstruktioner skal være udført og monteret således, at vandudtrængen i gulvkonstruktionen ikke kan forekomme) Ristene ligger dog lavt, ca 13-14 mm iforhold til klinkerne – der er ikke et krav til dette, det er for så vidt korrekt udført, men den håndværksmæssige korrekthed mangler iflg SKM vurdering. Fra Ok klinker ved indgangen/døren til badeværelset og til OK rist skal der min være 30 mm iht SBI 200 figur 7A for at have bassinvirkning – dette er tilfældet i begge badeværelser (se erklæringsbilag 7) 2C: Såfremt afløbet ikke er udført fagmæssigt korrekt, bedes skønsmanden vurderere hvorvidt der ved udførelsen er overtrådt regler i henhold til bygningsreglementet og/eller offentligretlige forskrifter. 2C: Afløbet er udført fagmæssig korrekt IHT DS 432 pkt 4.9 og tilsyneladende VA godkendt 2D: Såfremt afløbet ikke er udført fagmæssigt korrekt, bedes skønsmanden anslå udbedringsomkostningerne. 2D: Afløbet er udført fagmæssig korrekt IHT DS 432 pkt 4.9"

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at den manglende eller utilstrækkelige vådrumsmembran i badeværelsernes vådzoner har været hovedårsag til de fugtskader, der er opstået på fibergipspladerne og de bagvedliggende skelletvægge bag ved flisbeklædningerne på væggene i badeværelserne, idet nævnet må lægge til grund, at fugtskaderne ikke ville være opstået, hvis der havde været korrekt udført vådrumsmembran. Nævnet finder, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor i overensstemmelse med det anførte i taksatorrapporten af 9/6 2023 genoptage sagen og dække demontering af vægfliser i

vådrumszonerne i nødvendigt omfang, hvorefter vandskadet fibergibs og skelletvæg udskiftes. Der skal etableres vådrumssikring i de berørte områder i forbindelse med reetableringen. Nævnet bemærker, at selskabet alene kan pålægges at dække udbedring vedrørende de skaderamte områder i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, at der ikke kan kræves etablering af vådrumsmembran uden for de områder, der er nødvendige at nedrive for at foretage udbedring, og at der ikke er oplysninger om, at der er sket fugtskader på gulvarealerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 2008, og at det fremgår af syn og skøn af 3/11 2024 punkt 1A, at "der forefindes ingen kantbånd ved indv hjørne overgange eller vådrumssikring i hverken den lille eller det store badeværelse (SKM er dog lidt i tvivl omkring en meget meget tynd vådsrumsmembran på skillevæggen mod badekaret i det store badeværelse, er det ikke den meget tynde membran er det en tynd flage fra fibergipsen)", at "der er IKKE konstateret vådrumsmebran (eller evt brugbar membran)", og at "på udførselstidspunktet i 2008 var Bygningsreglement 2008 (BR08) gældende. Ifølge reglerne i BR08 var/er der krav til vådrum og vandtæthed i badeværelser for at forhindre vandskader/vandindtrængen i omkringliggende konstruktioner".

Nævnet har også lagt vægt på, at der er trængt vand igennem til den bagvedliggende konstruktion, og at det fremgår af syn og skøn af 3/11 2024 hvad angår det lille bad, at "der er tydelig at den bagvedliggende konstruktion er blevet tilført vand og fugt, bundrem er nærmest rådnet væk, samtidig med at fibergipspladerne er kraftig angrebet af skimmel og mug og dermed under kraftig nedbrydning" og hvad angår det store bad, at "i områderne hvor der er demonteret fliser er der kraftig vækst af mug og begyndende nedbrydning, på ydervæggen hvor der fjernet 9 fliser, giver selv bagvedliggende fibergips plade sig 2-3 mm, hvilket højst sandsynlig er pga manglende understøtning – manglende lodret tømmer".

<u>Gulvafløb</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for forholdet omkring gulvafløbene. Nævnet finder i den forbindelse, at fugen omkring gulvafløbet ikke udgør en VVS-installation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af syn og skøn af 3/11 2024, at "afløbet er udført fagmæssig korrekt IHT DS 432 pkt 4.9 og tilsyneladende VA godkendt".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/10 2023, at "gulvafløbet er lovligt udført i støbt gulv og risteramme ligger tæt til afløb", at "omkring afløb er der fuget med cementfuger og fliser ligger 5-10 mm højere end overkant", og at "disse forhold er ikke ulovlige eller forkerte, men en cementfuge kræver mere tilsyn og vedligehold da den ikke kan optage bevægelser mellem gulvbelægning og afløb".

Manglende klagevejledning

Klageren har anført, at selskabets klagevejledning har været mangelfuld og ikke konsistent. Den 16/10 2023 henvises der kun til intern klageadgang (mailadresse). Der gives ikke samtidig klar vejledning om muligheden for at klage til Ankenævnet (formalia, link, frister m.v.).

Den 10/3 2025 henvises til Ankenævnet (ankeforsikring.dk), men uden parallel information om intern klageadgang, rammer og kontaktoplysninger. Den 14/10 2025 er der ingen klagevejledning. Klagerne har anført, at den samlede vejledning dermed ikke opfylder kravene i Forbrugerklagelovens § 4 og Lov om Finansiel Virksomhed § 43 om god (forsikrings-)skik.

Selskabet har anført, at det er selskabets opfattelse, at selskabet har klagevejledt i fornødent og relevant omfang, og at klageren ved flere lejligheder har indsendt nye faktuelle oplysninger i forbindelse med, at han tilkendegav sin utilfredshed.

41. 104580

Nævnet bemærker, at det fremgår af § 4 i forbrugerklageloven, at selskabet "skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren".

Af lovens § 16, stk. 2, nr. 1 fremgår det, at et "godkendt privat tvistløsningsorgan kan afvise at behandle en klage, hvis forbrugeren ikke forudgående har reklameret over for den erhvervsdrivende". Det fremgår af § 5, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 1558 af 6/12 2024 om den klageansvarlige og finansielle virksomheders håndtering af klager, at "Virksomheden skal vejlede deres kunder om adgangen til at klage til virksomhedens klageansvarlige, når omstændighederne tilsiger dette".

Nævnet har bl.a. i sag 94783 udtalt, at selskabet først har en egentlig pligt til at orientere om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring, når klageren har henvendt sig til selskabet og har meddelt, at klageren er utilfreds med selskabets afgørelse, og når selskabet svarer på denne henvendelse.

Af den fremlagte korrespondance mellem klageren og selskabet fremgår, at selskabet afviste dækning den 26/4 2023, at klageren den 15/5 2023 vendte tilbage med oplysning om, at en fagperson vurderede, at der ikke var vådrumsmembran, og at der manglede gummefuge ved risten. Klageren bad herunder om at få at vide, hvordan man anker sagen. Den 15/5 2023 oplyste selskabet, at det ønskede en besigtigelse. Den 16/8 2023 oplyste selskabet efter besigtigelsen, at afgørelsen fastholdtes. Der oplystes om, at klageren kunne klage til den klageansvarlige.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ville have været ønskeligt, om selskabet i brevet af 16/8 2023 havde givet oplysning om klageadgangen til Ankenævnet for Forsikring.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabet i brevet fastholdt sin afgørelse af, at forholdet vedrørende vådrumsmembranen ikke var dækningsberettigende.

Ankenævnet *for* Forsikring

42. 104580

Udgift til selvrisikoen på husforsikringen

Klageren ønsker, at et eventuelt spørgsmål om dobbeltforsikring håndteres internt mellem selskaberne, uden at klageren stilles ringere. Klageren har oplyst, at husforsikringsselskabet har tilkendegivet, at husforsikringsselskabet alene vil dække følgeskadeposter partielt og har foreslået at afvente nævnets afgørelse over for selskabet. Klageren har anført, at selskabet derfor må anerkende dækning for skadeårsagen og den byggeteknisk korrekte helhedsudbedring i loyalt samarbejde med husforsikringsselskabet, mens fordeling/regres mellem selskaberne er et internt anliggende. Klageren har anført, at klagerens eventuelle selvrisiko på husforsikringen skal indregnes i opgørelsen, så han ikke belastes af flere gange selvrisiko for samme skade.

Efter en gennemgang af sagen, hvor det må lægges til grund, at klageren ikke har betalt selvrisiko til husforsikringsselskabet, henset til husforsikringsselskabet afventer nærværende afgørelse, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til selvrisiko hos husforsikringsselskabet, men nævnet bemærker, at klageren, når der foreligger dobbeltforsikring, ikke skal betale selvrisiko, når summen af selskabernes hæftelser som eneforsikrere overstiger skadeudgiften. Nævnet henviser til sag 101142 og 68228.

Selskabernes hæftelse indbyrdes kan nævnet ikke tage stilling til.

Sagkyndig bistand

Klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens udgift til byggeteknisk bistand (materialeprøve svampe og mycometertest) med 5.625 kr.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgift til sagkyndig bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

43. 104580

Udgift til klagerens repræsentant

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgift til klagerens repræsentant med 9.800 kr. inkl. moms.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til klagerens repræsentant.
Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgift til klagerens repræsentant med 9.800 kr. for arbejde forud for sagens indbringelse for nævnet.

Selvrisiko på retshjælpsforsikringen

Klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens selvrisikobeløb under retshjælpsforsikringen. Klageren har oplyst, at "skønsmandens honorar er opgjort til 21.252,42 kr. (inkl. kørsel) samt advokatudgift. Udgiften er håndteret via klagers retshjælpsforsikring, hvor klager i henhold til sin police har betalt selvrisiko (10 % med minimum – og i denne sag over minimum)."

Klageren har anført, at dette skal medtages som et udækket og direkte tab knyttet til oplysningen af den dækningsrelevante skadeårsag. Klageren har anført, at retshjælpsordningen reelt har finansieret den byggetekniske afklaring, som også er i ejerskifteforsikringens interesse, uanset at DBF afviser at erstatte. Den type udgift til byggeteknisk afklaring indgår efter nævnspraksis som en rimelig og nødvendig omkostning i sagens oplysning, når den har bidraget væsentligt til afklaring af det dækningsrelevante spørgsmål.

Selskabet har afvist at dække klagerens selvrisiko på retshjælpsforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens selvrisiko på retshjælpsforsikringen.

Nævnet har lagt vægt på, at retshjælpen og den indhentede syn og skønserklæring af 3/11 2024 angår en sag mod sælger af ejendommen, og nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække denne udgift.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udbedring af fugtskaderne i badeværelserne i overensstemmelse med det ovenfor anførte. Hertil skal selskabet dække klagerens udgift til klagerens repræsentant for bistand forud for sagens indbringelse for nævnet med 9.800 kr. og udgift til byggeteknisk bistand med 5.625 kr. mod fremlæggelse af dokumentation for afholdt udgift hertil.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck