

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2026 blev i sag nr. 104587:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Konstaterer utæt bruseniche på første sal
Anmelder til ejerskifte forsikring, da vi konstaterer, at der ikke er vådrumssikring under fliser og håndværkerne mener det er konstrueret forkert(se bilag). Selskabet mener det er brug og slid og forholder sig ikke til vores spørgsmål

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de yder dækning for min skade"

Selskabet har den 16/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører påståede konstruktionsfejl i brusenichen på husets førstesal, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at badeværelset er konstrueret i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1925, den 1. juni 2021. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. januar 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 9. maj 2025 anmelder klager, at der er sivet vand ned i gangen i stueetagen fra brusenichen. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 3. juni 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 30. juni 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 1. august 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

DBF forstår klagen således, at klager vil have DBF til at betale for en ny bruseniche, herunder nye gipsvægge, vådrumsmembran, klinker og et nyt afløb.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2021 var forhold ved brusenichen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at der er forhold ved brusenichen, der udgør en ulovlig bygningsindretning iht. pkt. 16.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1925. I 1986 søgte husets daværende ejer om tilladelse til at udføre ny tagkonstruktion på huset, samt til at indrette 88 m² beboelse på husets førstesal. Byggesagen fra 1986 fremlægges som bilag F. Det fremgår af plantegningen for førstesalen, at der blev indrettet badeværelse med bruser, badekar, toilet og håndvask.

På et tidspunkt er badekarret blevet bortskaffet, men badeværelset er i øvrigt indrettet som ved opførelsen. Der er ikke blevet udført nogen væsentlige ombygninger, der medfører, at badeværelset skal leve op til et andet bygningsreglement end det som gjaldt ved opførelsen.

I henhold til BR85, pkt. 4.6.1, skal beklædninger og samlinger udføres vandtæt, og overflader skal kunne modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger. Eftersom badeværelset har fungeret fra opførelsen og frem til forholdet blev konstateret i august 2024, jf. skademeldelsen, må badeværelset anses for at leve op til disse funktionskrav. Der stilles ikke krav om udførelse af vådrumsmembran før BR98.

Efter det oplyste har brusenichen ikke været i brug i 10 måneder forud for DBF's besigtigelse, altså ikke siden august 2024, hvor forholdet efter det oplyste er konstateret. De begrænsede følgeskader taler afgjort for, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen 3 år forinden.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2021 var forhold ved brusenichen på førstesalen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør desuden gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved brusenichen, der udgør en ulovlig bygningsindretning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

104587

Ankenævnet for Forsikring

4.

104587

Klageren har i brev af 14/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis er jeg enig i DBF indledning af sagen. Da mit ønske er at forsikringsselskabet skal efterkomme kravet i min oprindelige anmeldelse af skaden.

Jeg er dog ikke enig i DBF's udlægning af sagen. DBF indleder sagen med i deres første mail til mig at skrive at jeg ikke kan anmelde en vandskade efter 3 år – hvilket IKKE fremgår af policen. For mig at se er dette et bevidst forsøg fra forsikringsselskabets side på en vildledning af mig som forsikringstager, hvilket for mig er en strafbar handling!

For mig, som forsikringstager, har sagsforløbet været præget af at DBF ikke forholder sig til det jeg har anført og beskrevet. F.eks. iht. BR definitionen – at i brusenicher under 3.25m² skal vægge være vandtætte, og DBF skriver i deres beskrivelse af sagen at dette ikke er tilfældet, hvilket jeg ikke kan udlede af BR definitionen som nævner: Fliser på beton eller Fliser membran og væg materiale.

Som det fremgår af ovenstående, er jeg ikke helt enig i DBF's udlægning af sagen og vil også nævne at DBF i deres skrivelse anføre at: det er Dansk Boligforsikring opfattelse at 'der efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold

ved brusenichen, som udgjorde en dækningsberettigende skade – hvilket vi efter bedste overbevisning har gjort!

og at 'det påhviler også klager at bevise, at der er forhold ved brusenichen, der udgør en ulovlig bygningsindretning iht. pkt. 16.1.' hvilket vi også efter bedste overbevisning har gjort!

Det min klare opfattelse at DBF bevidst forsøger at forhale sagen bl.a. ved deres lange svartider – DBF har, som bekendt, bedt om udsættelse flere gange."

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

Det fremgår af tilstandsrapport af 26/1 2021:

"

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse a				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Ved hulkehlen ses en let sprækket fuge..	-	Etablering af en flexfuge anbefales.

"

Det fremgår af udtalelse fra murerfirma af 7/4 2025 indhentet af klageren:

"Ved besigtigelse af jeres bad på 1 sal, kan jeg se at der ikke er brugt membran eller det rigtig gulv afløb til smøremembran.

Gips pladerne ligner heller ikke vådrumsgips.

Vådbrums membran mener jeg blev lovligt i 1995 mener den hed SBI 169."

Det fremgår af skadeanmeldelse af 9/5 2025:

" Hvornår blev skaden opdaget?

D. 09-08-2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Der løb vand ned af væggen i gangen

Hvor er skaden lokaliseret? (F.eks. på badeværelset, på første sal.)

bruseniche 1ste sal

Hvad er årsagen til skaden?

forkert konstrueret bruse niche

Beskrivelse af skaden

Vandskade mellem etager, der har medført der er sivet vand ned fra afløb. Da afløb og bruseniche er fejlkonstrueret(se vedlagte udtalelse) Skadens omfang kunne først bestemmes da håndværkere var ude og kigge på skaden

Er skaden anmeldt til husforsikringen?

Nej"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/6 2025:

"Konklusion

Anmeldte forhold tilskrives til mangel på vedligehold.

Årsagen, til at der er kommet vand i etageadskillelsen under brusenichen, skyldes utæthed i klinker og fuger i mellem klinkerne.

Da gulvet i brusenichen var pillet op ved besigtigelsen, har det ikke været muligt at besigtige dette, det er klinkerne og fugerne der er den tæt del i brusenichen, vådrumsmembranen er en ekstra sikring hvis vandet kommer igennem evt. ikke vedligeholdte fuger imellem klinkerne.

Iht. byggesag fra 1986 hvor 1 salen er blevet inddrages til beboelse, har badeværelsets placering været hele tiden hvor det er nu.

Badeværelset er oprindeligt med badekar, der er senere blevet renoveret badeværelse som vurderes at være 20-25 år siden ud fra udseende på fliser og klinker.

Da man har skiftet fliser og klinkerne på badeværelset har man lavet bruseniche i stedet for badekar.

FT's håndværker omtaler følgende:

Man har renoveret badeværelset, her har man ikke anvendt et gulvafløb med smøremembran, derved kan vandet ikke rende i afløbet hvis der kommer utæthed i fuger eller klinker.

Der er ingen vådrumsmembran på gulv og vægge.

Da badeværelset er blevet renoveret, har man ikke anvendt vådrumsgips på væggene i brusenichen og der er kun vådrumsmembran i hjørnerne.

Korrekt der er ikke anvendt gulvafløb med smørermembran, der er anvendt et purus gulvafløb uden

smørermembran som er sædvanlig byggemetode iht. BR 85

Der er vådrumsmembran på gulvet og i indadgående hjørner på væggene, der er ikke vådrumsmembran på vægfladerne, dette er er sædvanlig byggemetode iht. BR 85

Der ses ingen skade ved at der ikke er anvendt vådrumsgips på væggene.

Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode.

Der ses følgeskade ved fugtskjolder i på loft i bryggers og vand i etagedæk.

Anmeldte forhold ang. utæthed omkring gulvafløb var ikke tilstede ved overtagelsen.

Konstruktionen er lovligt opført iht. BR85"

Det fremgår af BR-85:

"4.6.1. Baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning:

...

- samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte,

- gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

16. Udvidet dækning

16.1

Ankenævnet for Forsikring

7.

104587

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1925. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2021 og anmeldte den 9/5 2025, at der var en vandskade mellem etageadskillelsen, idet afløbet og brusenichen på badeværelset på 1. sal var fejlkonstrueret. Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2021 var forhold ved brusenichen på 1. sal, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, og at badeværelset ikke er ulovligt opført. Klageren ønsker, at selskabet yder dækning for en ny bruseniche, herunder nye gipsvægge, vådrumsmembran, klinker og et afløb.

Klageren har anført, at selskabet har oplyst, at klageren ikke kan anmelde en vandskade efter 3 år, hvilket ikke fremgår af policen, og at klageren anser dette for et bevidst forsøg på at vildlede klageren, hvilket klageren vurderer er en strafbar handling. Klageren har anført, at selskabet under sagsforløbet ikke forholder sig til det, han har anført og beskrevet. Klageren har anført, at han efter bedste overbevisning har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved brusenichen, som udgjorde en dækningsberettiget skade, og at der er forhold ved brusenichen, der udgør en ulovlig bygningsindretning efter forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Klageren har anført, at selskabet bevidst forsøger at forhale sagen blandt andet ved deres lange svartider.

Selskabet har anført, at husets tidligere ejer i 1986 søgte om tilladelse til at indrette beboelse på 1. sal, hvor der blandt andet blev indrettet badeværelse med bruser, badekar, toilet og håndvask. På et tidspunkt er badekarret blevet bortskaffet, men badeværelset er i øvrigt indret-

tet som ved opførelsen, hvorfor der ikke er udført væsentlige ombygninger, der medfører, at badeværelset skal leve op til et andet bygningsreglement end det, som gjaldt ved opførelsen. Selskabet har anført, at badeværelset lever op til kravet i BR85, punkt 4.6.1. om, at beklædninger og samlinger skal udføres vandtæt, og overflader skal kunne modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger, idet badeværelset har fungeret fra opførelsen og frem til august 2024. Selskabet har anført, at der ikke stilles krav om udførelse af vådrumsmembran før BR98. Selskabet har anført, at de begrænsede følgeskader taler afgjort for, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/6 2025, at "Anmeldte forhold tilskrives til mangel på vedligehold. Årsagen til at der er kommet vand i etageadskillelsen under brusenichen skyldes utæthed i klinker og fuger i mellem klinkerne. Da gulvet i brusenichen var pillet op ved besigtigelsen, har det ikke været muligt at besigtige dette, det er klinkerne og fugerne der er den tæt del i brusenichen, vådrumsmembranen er en ekstra sikring hvis vandet kommer igennem evt. ikke vedligeholdte fuger imellem klinkerne. Iht. byggesag fra 1986 hvor 1 salen er blevet inddrages til beboelse, har badeværelsets placering været hele tiden hvor det er nu. Badeværelset er oprindeligt med badekar, der er senere blevet renoveret badeværelse som vurderes at være 20-25 år siden ud fra udseende på fliser og klinker. Da man har skiftet fliser og klinkerne på badeværelset har man lavet bruseniche i stedet for badekar. FT's håndværker omtaler følgende: Man har renoveret badeværelset, her har man ikke anvendt et gulvafløb med smøremembran, derved kan vandet ikke rende i afløbet hvis der kommer utæthed i fuger eller klinker. Der er ingen vådrumsmembran på gulv og vægge. Da badeværelset er blevet renoveret, har man ikke anvendt vådrumsgips på væggene i brusenichen og der er kun vådrumsmembran i hjørnerne. Korrekt der er ikke anvendt gulvafløb med smørermembran, der er anvendt et purus gulvafløb uden smørermembran som er sædvanlig byggemetode iht. BR 85. Der er vådrumsmembran på gulvet og i indadgående hjørner på væggene, der er ikke vådrumsmembran på vægfladerne, dette er sædvanlig byggemetode iht. BR 85. Der ses ingen skade ved at der ikke er anvendt vådrumsgips på væggene. Konstruktionen følger sædvanlig byggemetode. Der ses følgeskade ved fugtskjolder i på loft i bryggers og vand i etagedæk. Anmeldte forhold ang.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104587

utæthed omkring gulvafløb var ikke tilstede ved overtagelsen. Konstruktionen er lovligt opført iht. BR85".

Det fremgår af BR-85: "4.6.1. Baderum samt wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning ... samlinger, herunder tilslutning mellem gulv og væg samt rørgennemføringer o.l. skal være vandtætte, gulv- og vægoverflader skal udføres, så de kan modstå normalt forekommende mekaniske og kemiske påvirkninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningsens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Det fremgår af punkt 16.1, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved vådrumssikringen af badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2021, opdagede forholdet mere end tre år senere den 9/8 2024, og at klageren ikke har bevist, at den anmeldte vandskade kan henføres til forkert udført eller utilstrækkelig vådrumssikring i badeværelset, når der tages hensyn til, at badeværelset er opført i 1986. Det fremgår af selska-

Ankenævnet for Forsikring

10.

104587

bets besigtigelsesnotat af 16/6 2025, at "Anmeldte forhold tilskrives til mangel på vedligehold. Årsagen til at der er kommet vand i etageadskillelsen under brusenichen skyldes utæthed i klinker og fuger i mellem klinkerne".

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at manglende vådrumsmembran i badeværelset udgør et ulovligt forhold i henhold til BR-85. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må lægges til grund, at badeværelsets konstruktion gennemgående er udført i uorganisk materiale. Nævnet henviser til tilstandsrapportens oplysning om, at der i vådrummet er gulvfliser på uorganisk konstruktion og vægfliser på uorganisk konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af BR-85, at der alene er krav om anvendelse af vandtætte beklædninger, hvis gulv- og vægkonstruktioner indeholder træ.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

104587



Jørgen Steen Sørensen

formand