

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. marts 2026 blev i sag nr. 104629:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema og brev af 30/10 2025 har klageren bl.a. anført:

"Sagen vedrører konstruktionsfejl i begge badeværelser

Jeg købte ejendommen i november 2020, og i 2025 blev der konstateret fugt i væggen mod brunsenichen.

Taksator bekræftede, at der ikke er udført vådrumssikring, samt at der findes revner, for store fuger og tegn på opfugtning. Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skade ved overtagelsen, men har samtidig erkendt, at der mangler vådrumssikring. Jeg gør gældende, at der er tale om en konstruktionsfejl (fejlkonstruktion) – ikke blot manglende membran – som var til stede fra opførelsen og dermed ved overtagelsen i 2020. At skaden først er blevet synlig i 2025, ændrer ikke på, at årsagen har eksisteret hele tiden. Fejlen udgør en nærliggende risiko for skade og bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabets sagsbehandling har været uregelmæssig, med skiftende afgørelser, betingelser (2019, 2020, 2024) og selskabsnavne (Nykredit/Gjensidige). Jeg anmoder derfor om, at Ankenævnet foretager en uafhængig vurdering af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, at der er tale om en konstruktionsfejl (fejlkonstruktion) i badeværelserne, som var til stede ved overtagelsen i 2020, og som indebærer en nærliggende risiko for skade.

Jeg beder Ankenævnet fastslå, at selskabets afvisning er uberettiget, da forholdet ikke vedrører almindelig vedligeholdelse eller kosmetiske forhold, men en skjult konstruktionsmæssig fejl i selve

opbygningen af vådrummet, som efter ejerskifteforsikringens betingelser skal være dækningsberettiget.

Jeg anmoder desuden om, at Ankenævnet pålægger selskabet at genoptage sagen og dække udgifterne til udbedring af de konstaterede fejl

...

Baggrund:

Efter overtagelsen af ejendommen i november 2020 blev der konstateret fugt på væggen mod brusenichen i det ene badeværelse.

Ved besigtigelsen den 16.09.2025 kunne taksator bekræfte:

- Fugt i væggen (ca. 30x30 cm) på den anden side af brusenichen,
- Revner i væg- og gulvfuger,
- For store gummifuger (op til 15 mm),
- Ingen vådrumsmembran i konstruktionen.

I det andet badeværelse er der endnu ikke konstateret fugt, men konstruktionen er identisk, og der vurderes derfor at være **samme fejlkonstruktion og nærliggende risiko for skade**.

Begrundelse for klagen:

1. **Manglende vådrumssikring** er en konstruktionsfejl, som efter forsikringsbetingelserne pkt. 25 ('Bad/toilet og bryggers') er et **dækningsberettigende forhold**, når det indebærer risiko for skade. Punkt 18.3 definerer 'skade' som *fysiske forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi, samt nærliggende risiko for skade*.

Den konstaterede fugt i væggen dokumenterer, at der allerede er sket en skade, og at konstruktionen i det andet badeværelse indebærer samme risiko

2. **Taksatorens vurdering** fokuserer ensidigt på, hvor længe utætheden kan have stået på, i stedet for at tage højde for, at årsagen – **den manglende vådrumssikring** – **har været til stede siden opførelsen**. At forholdet først har vist sig i 2025 ændrer ikke på, at **konstruktionsfejlen eksisterede ved overtagelsen i 2020**, og dermed falder inden for forsikringens dækningsperiode. Der er tale om en skjult fejl, ikke manglende vedligeholdelse.

3. **Byggereglerne (BR og SBI-anvisninger)** fastslår, at vådrum skal udføres med tæt konstruktion og fugtspærre i vådsoner. Uanset materialevalg er formålet at sikre vandtæthed. Den konstaterede opfugtning dokumenterer, at konstruktionen ikke lever op til kravene, og dermed er der tale om **en fejl i udførelsen**, som ejerskifteforsikringen netop skal dække.

4. Forsikringsselskabet har **fremsendt afgørelser med henvisning til forskellige sæt betingelser (2019, 2020 og 2024)** samt anvendt betegnelserne **både Nykredit Forsikring og Gjensidige Forsikring** uden forklaring på selskabernes sammenhæng. Dette skaber **retslig uklarhed** om, hvilket selskab og hvilke vilkår der reelt gælder for policen.

Efter Forsikringsaftaleloven §§ 2-3 kan kun de betingelser, som var gældende ved aftalens indgåelse i 2020, lægges til grund.

Det er aldrig dokumenteret, at disse betingelser blev meddelt mig ved købet.

5. **Sagsbehandlingen har været uregelmæssig og uprofessionel.**

Flere skadebehandlere ... har afgivet modstridende vurderinger af både de tekniske og juridiske forhold. Der er henvist til ikke-eksisterende eller ufuldstændige rapporter, og jeg har gentagne gange måtte anmode om dokumenter, som burde være fremsendt automatisk. Sagen har været åbnet og lukket flere gange uden konsistens. Den manglende sammenhæng og gennemsigtighed har medført betydelig forsinkelse og svækket min retsstilling.

6. Det er derfor min opfattelse, at afgørelsen er truffet på et **ufuldt oplyst og inkonsekvent grundlag**, i strid med forsikringsaftalelovens principper om korrekt og rettidig sagsbehandling.

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at:

- tage stilling til, at **manglende vådrumssikring i begge badeværelser** – hvoraf det ene allerede har medført fugt – er en **skjult konstruktionsmæssig fejl i selve opbygningen af vådrummet og er et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 18.3 og 25,**
- konstatere, at forsikringsselskabets afslag er ugyldigt som følge af **procedurale fejl og uensartet anvendelse af betingelser,**
- og træffe en **selvstændig, uafhængig afgørelse** uden at sagen sendes tilbage til forsikringsselskabet."

Selskabet har den 19/11 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus opført i 2007. Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. november 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 21. september 2020 (bilag A) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5-årig periode (bilag B) med forsikringsbetingelser nr. 2435005 (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Den 29. juli 2025 anmelder klager fugt på væg, som støder op til bruseniche i badeværelse til husforsikringen. Klager anfører, at fugten skyldes myrer i konstruktionen. Vi besigtiger forholdet ved netværkshåndværker den 1. august 2025, som ikke kan konstatere myrer eller andre insekter (besigtigelsesrapport bilagt klagen). Derimod konstateres utætte fuger i brusenichen. Forholdet afvises som dækningsberettigende under husforsikringen den 4. august 2025.

Der er ikke udført vådrumsmembran i brusenichen, hvorfor klager ønsker at sagen overføres til ejerskifteforsikringen. Den 6. august 2025 afviser ejerskifteforsikringen dækning med henvisning til at konstruktionen er udført i beton, som betragtes som en tæt konstruktion, hvorfor der på opførelsestidspunktet ikke var krav om vådrumsmembran.

Klager er ikke enig i afgørelsen, hvorfor taksator 1 (...) vurderer sagen administrativt både i forhold til hus- og ejerskifteforsikringen. Afgørelser fastholdes den 7. august 2025, hvor taksator 1 for ejerskifteforsikringen præciserer, at der ikke er krav om udførelse af vådrumsmembran, hertil at tilstandsrapporten indeholder bemærkning om enkelte skrukke fliser, som ikke er udbedret og endelig at fuger skal vedligeholdes, hvilket ikke er sket i klages ejertid.

Klager er ikke enig i afgørelsen, men taksator 1 fastholder afgørelsen den 11. august 2025.

I fortsat korrespondance med klager, får vi fejlagtigt henvist til senere sæt forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikringen (2024) og ikke det sæt forsikringsbetingelser, som var gældende på tegningstidspunktet i 2020 (bilag C). Misforståelsen rettes.

Klager fastholder sin indsigelse, hvorefter forholdet besigtiges af taksator 2 (...). I den interne taksatorrapport pr. 17. september 2025 anføres bl.a. at forholdet skal henføres til utætte fuger i brusenichen, henset til det beskudne skadeomfang (fugtaftegning på væg svarende 30 x 30 x 30 cm), har forholdet ikke været tilstede på tidspunktet for overtagelsen i 2020. Afgørelsen meddelelse klager den 25. september 2025. Taksators 2 billeder vedlægges som bilag D.

Afgørelsen fastholdes den 15. oktober 2025 efter fornyet henvendelse fra klager.

Sagsudskrift vedlægges som bilag E.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende først begrunde den forsikringstekniske afgørelse, herefter vil vi kommentere de klagepunkter, som ikke allerede er besvaret.

Ad forsikringsteknisk afgørelse

Klager anmelder fugtskade, som følge af utæt fuge i bruseniche. Anmeldelsen sker hen ved 5 år efter klager overtog ejendommen.

Ved besigtigelsen har klager fjernet den utætte gummifuge mellem brusenichevæg og -gulv. Det konstateres, at øvrige fuger 'ikke er særlige gode'. Nederst på den tilstødende væg i beboelsen konstateres et mindre område med fugtpåvirkning et område (30 x 30 x 30 cm) i niveau med området for den fjernet fuge i brusenichen.

Ved efterfølgende undersøgelse konstateres, at brusenichen og tilstødende konstruktioner er udført i uorganiske materialer. Fraset opfugtning af væg, er der ikke tegn på fugtpåvirkninger eller anden form for følgeskade udenfor eller inde i konstruktionen.

På det foreliggende grundlag fastholder vi, at opfugtning er sket som følge af utæt gummifuge. Fuger, og særligt gummifuger, skal eftergås jævnligt for at sikre deres elasticitet og tæthed. Det er sædvanligt, at gummifuger skal skifte/omfuges ca. hvert 5. år.

Henset til at forholdet anmeldes hen ved 5 år efter overtagelsen af ejendommen sammenholdt med omfanget af fugtpåvirkningen på den tilstødende væg samt forholdene inde i konstruktionen må vi fastholde, at forholdet ikke har været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen i 2020.

For så vidt angår klagers krav om vådrumsmembran for begge badeværelser i bygningen skal vi henvise til BR-S 98 som angiver i punkt 4.6.1.a, at:

'Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.'

Bygningsregulativets vejledning henviser til SBI anvisning 200 i forhold til hvordan gulve og vægge i vådrum kan udføres. Med formuleringen 'kan' angives, at anvisningens vejledning ikke er udtryk

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

104629

for et krav til udførelsen, men blot en vejledende mulighed. Det er derimod funktionskravet i punkt 4.6.1.a, som er den bærende bestemmelse.

Videre angiver bygningsregulativet under punkt 4.6.2:

'Til vandtætning af skeletvægge samt gulv og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal vandtætningssystemer udføres i overensstemmelse med vilkårene i Erhvervs og Byggestyrelsens godkendelse af de enkelte fabrikater. Godkendelserne udstedes af ETA-Danmark A/S.'

Som det fremgår, er der ikke krav om vandtætningssystem ved uorganiske konstruktioner, men alene når der er tale om 'skeletvægge samt gulve og vægkonstruktioner, som indeholder træ eller andre organiske materialer'.

Da den omhandlende konstruktion ikke er udført i organiske materialer, er der således ikke krav om vådrumsmembran.

Allerede fordi det må antages, at det andet badeværelse heller ikke er udført med organisk materiale, er ejerskifteforsikringens skadebegreb heller ikke opfyldt for dette badeværelse.

Vores afgørelse er i overensstemmelse den del af kendelse 84813, som angår badeværelse (bilag F).

Vi har overfor begrundet vores vurdering af det anmeldte, svarende til klagers begrundelse i klageskrift punkt 1 - 3.

I det følgende vil vi kort kommentere klages punkt 4 - 6 i klageskrift.

Ad punkt 4 om 'forskellige sæt forsikringsbetingelser'

På tidspunktet for klages indtegnning var Nykredit Forsikring en del af Gjensidige Forsikring. Klagers police er indtegnet i Nykredit, hvorfor policen og forsikringsbetingelser er udsted i dette brand (jf. bilag B og C). Vi bemærker dog, at forsikringsbetingelsernes for Nykredit og Gjensidige er fraset forsiden fuldstændig identiske (bilag G).

Det var/er fast praksis, at sende forsikringsbetingelser sammen med den gældende police.

I forlængelse af en forretningsmæssig beslutning truffet efter indtegningen blev Nykredit policer overført til Gjensidiges brand. Dette blev meddelt klager ved brev af 17. marts 2021. Det blev præciseret i brevet, at policen og forsikringens dækning fortsatte uændret (bilag H).

Siden har vi fået nyt administrationssystem, som også indebærer et nyt layout for bl.a. policer og forsikringsbetingelser. Klagers police er overført til det nye system med eksisterende vilkår og således samme police og forsikringsbetingelser.

Under skadesagens behandling beder klager om forsikringsbetingelser, som vi fremsender. Vi beklager, at vi i øjeblikket ikke var opmærksom på, at klager naturligvis skulle have de faktisk gældende forsikringsbetingelser og ikke forsikringsbetingelser med nyt layout.

Det er beklageligt, at vi under sagen har forvoldt usikkerhed i forhold til gældende forsikringsbetingelser, herunder klagers oplevelse af retslig uklarhed.

Vi beklager, at klager ikke har udtrykt dette tidligere, da vi i givet fald kunne berolige klager ved at bekræfte, at det naturligvis den oprindelige police med forsikringsbetingelser, som er gældende for aftalen (bilag B og C). Ligesom vi kunne forsikre klager, at klagers retsstilling har været uændret i forsikringstiden samt bekræfte klagers retsfølelse, da de forskellige sæt betingelser har et identisk indhold. Dækningen under ejerskifteforsikringens basisdækning er fastsat ved lov. Ejerskifteforsikringen er en del af Huseftersynsordningen og den forsikringsmæssig dækning er fastsat i BKG 2012-01-12 nr. 13 Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen i henhold til love om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Uanset dette beklager vi klages oplevelse.

Ad 5. Sagsbehandlingen har været uregelmæssig og uprofessionel.

Vi noterer os klages oplevelse, som vi dog ikke kan genkende ved gennemgang af sagsforløbet (bilag E).

Det er heller ikke vores opfattelse, at der har været forsinkelse i sagsforløbet eller at klager på nogen måde skulle stå med en svækket retsstilling.

Ad 6. Sagens afgørelse

Vi henviser til vores begrundet afgørelse ovenfor."

Klageren har i brev af 7/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1. Om årsagen til fugtskaden – ikke vedligehold, men konstruktionsfejl

Selskabet fastholder, at fugten skyldes en utæt gummifuge og dermed manglende vedligehold. Dette er ikke dokumenteret.

Tværtimod blev følgende konstateret ved besigtigelsen 16.09.2025:

- Fugt i væggen ca. 30×30 cm
- Revner i væg- og gulvfuger
- Gummifuger op til 15 mm (klart over bygningsmæssigt acceptabelt niveau)
- **Ingen vådrumsmembran i konstruktionen**

Manglende vådrumssikring er ikke et vedligeholdsp problem — det er en **konstruktionsfejl**, som har været til stede siden opførelsen, og som falder direkte ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.

At fugten først bliver synlig i 2025 ændrer ikke på, at årsagen (fejlkonstruktionen) forelå ved overtagelsen i 2020.

2. Selskabet bygger konklusionen på antagelser – ikke dokumentation

Selskabet antager, at skaden ikke kan være til stede i 2020, fordi skadeområdet er relativt begrænset. Dette er **ingen teknisk dokumentation**. Fugtudvikling afhænger af:

- revners placering
- hvor vand trænger ind
- materialers sugsevne
- ventilation
- temperaturforhold

Der foreligger ingen destruktiv undersøgelse, ingen målinger ud over overfladen, ingen teknisk vurdering af konstruktionens opbygning.

Man **konkluderer ud fra et gæt** – ikke faglige undersøgelser.

3. Fejl i vurderingen af kravene i BR og SBI-anvisninger

Selskabet hævder, at en vådrumsmembran ikke er påkrævet ved uorganiske konstruktioner. Dette er teknisk og juridisk forkert:

- BR stiller **funktionskrav** om, at konstruktionen skal være vandtæt.
- SBI-anvisninger beskriver, hvad der udgør en vandtæt konstruktion.
- Betonvægge uden membran og uden korrekt fugesystem **opfylder ikke kravet om vandtæthed**.

Den konstaterede opfugtning dokumenterer, at konstruktionen **ikke fungerer efter BR's krav** – og dermed at det er en udførelsesfejl.

Ejerskifteforsikringen dækker netop sådanne fejl.

4. Fejl omkring betingelser og selskabsidentitet – retslig uklarhed

Selskabet erkender selv:

- at man har anvendt forkerte betingelser (2024-sæt i stedet for 2020),
- at der er blandet mellem Nykredit og Gjensidige,
- at dette har skabt usikkerhed om vilkårene.

Ifølge Forsikringsaftaleloven §§ 2-3 kan kun de betingelser, som var gældende ved indtegnning i 2020, anvendes.

Det er stadig **ikke dokumenteret**, at disse betingelser blev udleveret ved købet. Dette i sig selv gør afgørelsen ugyldig.

5. Sagsbehandlingen – inkonsekvent og uensartet

Selskabet afviser min oplevelse, men faktum er:

- Sagen har været åbnet og lukket flere gange uden forklaring.
- Forskellige taksatorer har givet modstridende vurderinger.
- Der er henvist til rapporter, som ikke eksisterede eller ikke var udleveret.
- Selskabet har delt betingelser fra forskellige år uden at opdage fejlen.

Dette er ikke i overensstemmelse med god forsikringsskik eller princippet om korrekt og rettidig sagsbehandling.

6. Om det andet badeværelse

Selskabet afviser risiko, fordi der ikke er organisk materiale.

Men skadebegrebet i betingelsernes **pkt. 18.3 omfatter også nærliggende risiko for skade**.

Når begge badeværelser er opført identisk, og ét allerede har udviklet skade, foreligger der en klar og dokumenteret risiko i det andet.

Konklusion

På baggrund af ovenstående jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at:

1. **konstatere**, at den manglende vådrumssikring i begge badeværelser – hvoraf det ene allerede har medført fugtskade – udgør en skjult konstruktionsfejl i selve opbygningen af vådrummet og dermed et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes skadebegreb og reglerne for ejerskifteforsikring
2. **kende selskabets afslag ugyldigt** som følge af anvendelse af forkerte betingelser, retslig uklarhed om policens vilkår og en inkonsekvent og mangelfuld sagsbehandling,
3. **pålægge selskabet** at dække de ovenfor anførte udbedringsomkostninger, skadebegrænsende foranstaltninger, følgeskader, tekniske udgifter, merudgifter og sagsomkostninger,
4. **træffe en selvstændig og uafhængig afgørelse**, uden at sagen sendes tilbage til forsikringselskabet til fornyet behandling.

Supplerende bemærkning vedrørende modpartens fristoverskridelse

I forlængelse af Ankenævnets besked af **20. november 2025** vil jeg gøre opmærksom på, at modparten ikke overholdt den fastsatte frist på 7 dage til at indsende et korrekt anonymiseret høringsvar.

Modpartens svar blev først gjort tilgængeligt for mig den **4. december 2025**, hvilket ligger betydeligt ud over den frist, som Ankenævnet havde fastsat.

Jeg anmoder om, at denne fristoverskridelse indgår i sagens vurdering, idet den har medført unødigt forsinkelse af processen og har haft betydning for min mulighed for at reagere rettidigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/9 2020 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning... K1... Der er enkelte hultlydende gulvfliser i badeværelse og bryggers.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Vådrum

...

Har du kendskab til, om at der er løse og/eller revnede fliser på gulv og vægge? Nej"

Af VVS-firmas besigtigelsesrapport af 1/8 2025 fremgår bl.a.:

"Der er fugt omkring væggen op mod badeværelset.

Vi mener det er eller var de dårlige fuger, der er på badeværelset. Kunden har selv fjerner fugerne i brusekabinen, så man kan se ind til væggen. Men når man kigger rundt og højere op på væggene, kan man se, at fugerne ikke er særlige gode.

Vi mener derfor det er grunden til fugten.

-> Insekt skade, vil jeg ikke sige der er, men det er klart når der er fugt, kan der også være myrer.

Typiske tegn og forhold ved myrer:

*Myrer kan finde vej ind i fugtige fundamenter, badeværelser, køkkener eller bryggerser.

*Hvis der er vandskade eller kondens, kan det tiltrække dem.

...

Skadebeskrivelse

Der er fugt i væg ved brusekabine."

Af selskabets e-mail til klageren af 7/8 2025 fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet bedt om at kigge en ekstra gang på jeres anmeldte forhold, omhandlende jeres bruseniche og formodentligt manglende vådrumsmembran.

I første omgang meldes der om råd og myrer, i forlængelse af at I skulle skifte jeres fuger i bruseniche.

Grundlæggende om huskøbet

Opførelsesår: 2007

Overtagelse: 01.11.2020, altså næsten 5 år siden

Dato for anmeldelse: 29.07.2025, i første omgang på jeres Husforsikring

Min vurdering:

På husforsikringen kan der ikke blive tale om dækning, da der er tale om utætte fuger og evt manglende vådrumssikring, som ikke er dækningsberettiget forhold. Der kan ikke blive tale om råds-kade idet at der er tale om uorganiske materialer hvori råd ikke opstår, mens at almindelige myrer ikke er betegnes som trænedbrydende insekter. De må periodisk forventes og skal bekæmpes af jer selv.

På ejerforsikringen gælder at anmeldte forhold skal opfylde skadebegrebet i betingelserne.

...

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold medmindre det har bevirket en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Dvs at fordi der måtte mangle vådrumsmembran, er det ikke en dækningsberettiget skade i sig selv. Ved overtagelsen skulle der være sket skade som følge heraf, hvilket ikke var tilfældet og meldes først nu idet at I er ved at skifte fuger. Det skal i tillæg hertil at der ingen steder, hverken i tidligere reglementer eller det gældende reglement, stilles krav om der forefindes vådrumsmembran. Det er ikke et krav nogen steder, men anbefales blot.

Når det så er sagt fremgår det i tilstandsrapport at der er enkelte hule (skrukke/løse) fliser, samt at det fremgår i sælgeroplysningerne at der er revne i badevinge i bruseniche. Med et brugt hus følger vedligeholdelse, og at opretholde tætheden i en bruseniche, ved at efterse og udskifte fuger løbende påhviler bygningsejeren.

Der er således desværre ikke noget at ejerskifteforsikringen kan være behjælpelig med."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesnotat

Ejendommen er besigtiget den: 16.09.2025

Ved besigtigelsen deltog foruden jeg, Hr. Forsikringstager

Forhold –1 Utæthed badeværelse

Kunden anmelder: Der er fugt omkring væggen op mod badeværelset.

Forsikringstagers håndværker mener at der ikke er etableret vådrumssikring - overført fra HUS

Tilkommer fra HUS - Forsikringstager anmelder her på ejerskifte fejlkonstruktion, indledningsvist som manglende vådrumssikring, og dernæst fejlkonstruktion grundet for store gummifuger rundt kanten i brusenische. Jeg har konstateret følgende

- Væg i værelse mod brusenische lettere opfugtet i et område på 30x30x30 cm
- Gummifuge i brusenische fjernet
- Gavlfuge og vægelement i gasbeton var revnet mod betondæk - dette kunne ses ved væg og gulv-klinke i brusenische
- Fuge mellem gulv og vægklinke op til 15mm
- Mørtelfuge langs gavlfuge og til bruseniche var revnet - mindre bevægelsesrevne
- Der kan ikke konstateres at være udført vådrumsmembran

Anmærkninger i TR/EE/Energimærke/KA som er relevant for anmeldelsen:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1

Der er enkelte hultlydende gulvfliser i badeværelse og bryggers.

Konklusion: Ikke dækket

Den begrænsede opfugtning på væg, på den modsatte side af brusenischen, indikerer at det anmeldte forhold ikke har stået på længe. Forsikringstager har overtaget i november 2020. Havde der været tale om en utæthed i en periode på 5 år, ville der være væsentlig mere opfugtning. Det findes derved ikke godtgjort at der på overtagelsen har været tale om en utæthed.

Forsikringstager oplyser at han mener at gulvet har sat sig, og at det er bevist via de revner der ses bag fugerne. Der er ikke tegn på at gulvet har sat sig mere end typiske bevægelsesrevner. At gasbetonelementer er sluppet ved betondæk nedsætter ikke brugbarheden af væggen, og der ses ikke tegn på svækkelse eller anden fysisk skade. Det findes ikke sandsynligt at der på overtagelsen har været en utæthed i brusenichen. Forsikringstager er oplyst om at vedligeholdelsen af fuger ikke påfalder ejerskifteforsikringen."

Selskabet har indsendt en billederapport fra besigtigelsen af 16/9 2025.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

18.3 Skade

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, revne-dannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog et enfamilieshus, opført i 2007, den 1/11 2020. Den 29/7 2025 anmeldte klageren på husforsikringen, at der var fugt på den væg, som støder op til brusenichen i badeværelset. Den 4/8 2025 afviste selskabet dækning på husforsikringen. Klageren ønskede, at sagen blev overført til ejerskifteforsikringen, idet der ikke er udført vådrumsmembran i brusenichen. Selskabet har afvist dækning under ejerskifteforsikringen med henvisning til, at der på opførelstidspunktet ikke var krav om vådrumsmembran, at fuger skal vedligeholdes af husejeren, og at tilstandsrapporten indeholder en bemærkning om, at der er enkelte skrukke fliser. Klageren

ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af badeværelserne over ejerskifteforsikringen, idet der mangler vådrumssikring i begge badeværelser, hvilket allerede har ført til fugtskade i det ene.

Klageren har anført, at selskabets taksator har bekræftet, at der ikke er vådrumssikring, at der er opfugtning, at der er revner i væg- og gulvfuger, og at fuger er for store. Klageren har anført, at forholdene ikke vedrører almindelig vedligeholdelse eller kosmetiske fejl, men er konstruktionsfejl, som indebærer risiko for skade. Klageren har anført, at fugten i væggen dokumenterer, at der allerede er sket en skade, og idet konstruktionen i det andet badeværelse er identisk, er der nærliggende risiko for, at der også sker skade der. Klageren har anført, at det er teknisk og juridisk forkert, når selskabet hævder, at en vådrumsmembran ikke er påkrævet ved uorganiske konstruktioner. Bygningsreglementet stiller funktionskrav om, at konstruktionen skal være vandtæt, og SBI-anvisninger beskriver, hvad der udgør en vandtæt konstruktion. Betonvægge uden membran og uden korrekt fugesystem opfylder ikke kravet om vandtæthed. Klageren har anført, at det, at skaden først er blevet synlig i 2025, ikke ændrer på, at skaden eksisterede ved overtagelsen i 2020. Det er et gæt fra selskabets side, når selskabet antager, at skaden ikke kan have været til stede i 2020, fordi skadeområdet er relativt begrænset. Klageren har anført, at fugtudviklingen afhænger af revnernes placering, hvor vandet trænger ind, materialernes sugeevne og ventilations- og temperaturforholdene. Selskabet har ikke foretaget en destruktiv undersøgelse for at få klarlagt skadens omfang. Klageren har anført, at selskabets sagsbehandling har været uregelmæssig med skiftende afgørelser, forskellige forsikringsbetingelser og forskellige selskabsnavne.

Selskabet har anført, at fraset opfugtning af væggen er der ikke tegn på fugtpåvirkninger eller anden form for følgeskade uden for eller inde i konstruktionen. Opfugtningen er sket som følge af en utæt gummifuge, og særligt gummifuger skal eftergås jævnligt for at sikre elasticitet og tæthed. Det er sædvanligt, at gummifuger skal skiftes/omfuges ca. hvert 5. år. Selskabet har anført, at brusenichen og tilstødende konstruktioner er udført i uorganiske materialer, og at der ikke er krav om vandtætningssystem ved uorganiske konstruktioner, men alene ved skeletvægge samt gulve og vægkonstruktioner, som indeholder træ eller andre organiske materialer. Sel-

skabet har anført, at forholdet ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet i 2020 henset til, at forholdet blev anmeldt henved 5 år efter overtagelsen sammenholdt med omfanget af fugtpåvirkning på den tilstødende væg samt forholdene inde i konstruktionen. Selskabet har anført, at skadebegrebet heller ikke er opfyldt for det andet badeværelse, allerede fordi det må antages, at dette heller ikke er udført med organisk materiale. Det er ikke selskabets opfattelse, at sagsbehandlingen har været uregelmæssig og uprofessionel, eller at klageren på nogen måde har haft en svækket retsstilling.

Det fremgår af tilstandsrapport af 21/9 2020, at "6.1 Gulvkonstruktion/-belægning... K1... Der er enkelte hultlydende gulvfliser i badeværelse og bryggers".

Det fremgår af VVS-firmas besigtigelsesrapport af 1/8 2025, at "Der er fugt omkring væggen op mod badeværelset. Vi mener det er eller var de dårlige fuger, der er på badeværelset. Kunden har selv fjernet fugerne i brusekabinen, så man kan se ind til væggen. Men når man kigger rundt og højere op på væggene, kan man se, at fugerne ikke er særlige gode. Vi mener derfor det er grunden til fugten".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025: "Væg i værelse mod bruseniche lettere opfugtet i et område på 30x30x30 cm. Gummifuge i bruseniche fjernet. Gavl- og væg-element i gasbeton var revnet mod betondæk - dette kunne ses ved væg og gulvlinke i bruseniche. Fuge mellem gulv og væglinke op til 15mm. Mørtelfuge langs gavl og til bruseniche var revnet - mindre bevægelsesrevne. Der kan ikke konstateres at være udført vådrumsmembran... Den begrænsede opfugtning på væg, på den modsatte side af brusenichen, indikerer at det anmeldte forhold ikke har stået på længe. Forsikringstager har overtaget i november 2020. Havde der været tale om en utæthed i en periode på 5 år, ville der være væsentlig mere opfugtning. Det findes derved ikke godtgjort at der på overtagelsen har været tale om en utæthed. Forsikringstager oplyser at han mener at gulvet har sat sig, og at det er bevist via de revner der ses bag fugerne. Der er ikke tegn på at gulvet har sat sig mere end typiske bevægelsesrevner. At gasbetonelementer er sluppet ved betondæk nedsætter ikke brugbarheden af væggen, og der ses ikke tegn på svækkelse eller anden fysisk skade. Det findes ikke sandsynligt at der på

Ankenævnet for Forsikring

15.

104629

overtagelsen har været en utæthed i brusenichen. Forsikringstager er oplyst om at vedligeholdelsen af fuger ikke påfalder ejerskifteforsikringen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15, at "Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden". Det fremgår af punkt 18.3, at forsikringen dækker "Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår af punkt 19, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger dækningsberettigende forhold.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og først den 29/7 2025 anmeldte, at der trænger fugt igennem fra det ene badeværelse til væggen i det tilstødende værelse.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 16/9 2025, hvor det fremgår, at "Den begrænsede opfugtning på væg, på den modsatte side af brusenichen, indikerer at det anmeldte forhold ikke har stået på længe. ... Havde der været tale om en utæthed i en periode på 5 år, ville der være væsentlig mere opfugtning. ... Det findes ikke sandsynligt at der på overtagelsen har været en utæthed i brusenichen".

Ankenævnet for Forsikring

16.

104629

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af VVS-firmas besigtigelsesrapport af 1/8 2025, at fugten skyldes svækkede fuger, hvilket hører under den almindelige vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv findes at indebære nærliggende risiko for skade, hvorfor manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold.

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck