

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. april 2026 blev i sag nr. 104701:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 9/11 2025 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker hermed at klage over Alm. Brands afgørelser vedrørende flere forhold på mit badeværelse, som efter min opfattelse er teknisk og årsagsmæssigt forbundne, men som forsikringen har behandlet som tre adskilte sager:

- ...86: Fejlkonstrueret gulv
- ...94: Utæthed ved brusearmatur og fugt i væg
- ...98: Ulovlige gulv afløb

Fejlene blev opdaget i forbindelse med udbedring af fuger i bruseområdet, hvor det viste sig, at gulvet under fliserne var smuldret og opbygget med et gruslag oven på en træplade uden korrekt vedhæftning eller understøtning. Efterfølgende viste gennemgang, at der var fugt i vægkonstruktionen og fejl i badeværelsets samlede opbygning.

Jeg har fået udarbejdet en byggesagkyndig rapport, som dokumenterer, at både gulv og vægge ikke er udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik og krav til stabilitet og tæthed i vådrum. Rapporten er tidligere fremsendt til Alm. Brand.

Jeg anfægter ikke den erstatning, der allerede er tilkendt og jeg ønsker ej heller erstatning for et helt nyt badeværelse, men jeg mener, at:

- Den partielle reparation af væggen i brusenichen er teknisk uforsvarlig og ikke i overensstemmelse med gældende vådrumsanvisninger.
- Prissætningen af arbejdet vedrørende gulv og afløb ikke afspejler de faktiske og nødvendige omkostninger ved at udføre en korrekt udbedring.

- Den oprindelige afvisning af gulvet var uberettiget, da der forelå en skjult konstruktionsfejl, som ikke kunne erkendes ud fra tilstandsrapportens bemærkninger.

Jeg mener derfor, at skaderne bør behandles samlet som ét vådrum, og at udbedringen skal omfatte gulv og vægge i bruseområdet for at sikre en teknisk og lovlig løsning.

1. Partiel reparation af væg

Forsikringen har tilkendt dækning for en delvis reparation af væggen omkring brusearmaturet, men ikke for hele væggen eller hjørnet, hvor der blev konstateret fugt. Det er ikke teknisk forsvarligt at udføre en partiel reparation i et vådområde, hvor væggen udsættes for direkte vandpåvirkning. En delvis udskiftning af fliser og gips i en vådzone kan ikke sikre, at vådrumsmembranen bliver tæt i overgangene mellem nyt og gammelt arbejde.

SBi-anvisning 252 samt Bygningsreglementets (BR18) kapitel om fugtsikring foreskriver, at reparationer i vådzone skal udføres, så hele den vandbelastede flade genopbygges. Alm. Brands egen taksator har i sine vurderinger lagt til grund, at der er konstateret fugt og risiko for vandindtrængning i væggen. Alligevel foreslås kun udskiftning af enkelte fliser og gipsplader. Jeg mener derfor, at dækningen burde omfatte en fuld reetablering af begge vægge i brusehjørnet, så tæthed og holdbarhed kan sikres.

2. Prissætning af gulv og afløb

Forsikringen har i sin opgørelse anvendt Molio-standardpriser og et tilbud fra deres samarbejdspartner [firma 1], som alene omfatter en mindre reparation omkring afløbene. Dette er ikke i overensstemmelse med forsikringens egen tidligere afgørelse, hvor dækningen blev udvidet til at omfatte hele gulvet uden for brusenichen for at lovliggøre de ulovlige afløb. [Firma 1's] tilbud tager ikke højde for de tekniske krav til korrekt opbygning af et vådrum, herunder anvendelse af godkendt underlag (svalehaleplader i stedet for krydsfiner) og sammenhængende vådrumsmembran.

Ifølge FAL §39 skal erstatningen svare til det reelle tab, dvs. de nødvendige omkostninger ved at genetablere en lovlig og funktionsdygtig konstruktion. Den tilbudte pris fra [firma 1] ligger markant under realistiske markedspriser, hvilket dokumenteres ved mit indhentede entreprenørtilbud.

3. Den oprindelige afvisning af gulvet

Den første sag (...86) blev afvist med henvisning til, at der i tilstandsrapporten var bemærket 'revner i fuger i bruseområdet'. Sådanne mindre revner er almindelige og kosmetiske og kan ikke give køber anledning til at mistænke en skjult konstruktionsfejl, som et gulv opbygget med grus og træplade uden vedhæftning. Ejerskifteforsikringen dækker netop skjulte fejl og mangler, der ikke kunne konstateres ved en almindelig gennemgang. Afslaget bør derfor omgøres, og forholdet indgå i vurderingen af badeværelsets samlede konstruktion.

4. Samlet vurdering af vådrummet

De tre forhold udspringer af den samme underliggende konstruktionsfejl i badeværelsets opbygning. Det er hverken teknisk eller forsikringsmæssigt meningsfuldt at opdele vurderingen i tre separate sager, da skaderne vedrører samme vådrum.

Jeg anmoder derfor om, at sagen vurderes samlet, og at udbedringsomfanget fastsættes ud fra en helhedsbetragtning af vådrummet.

Sammenfatning

Jeg anmoder Ankenævnet for Forsikring om at vurdere:

- Om den partielle reparation af væggen i bruseområdet er teknisk forsvarlig i henhold til SBi 252 og BR18.
- Om prissætningen af arbejdet vedrørende gulv og afløb afspejler et realistisk og teknisk korrekt omfang i overensstemmelse med FAL §39.
- Om afslaget på den første skade (...86) var berettiget, når der forelå en skjult konstruktionsfejl.
- Om de tre forhold burde have været behandlet som én samlet sag, da de udspringer af samme underliggende konstruktionsfejl.

Jeg har klaget til både taksator og Alm. Brands fagkonsulent efter deres interne klageprocedure. Da afgørelserne herefter er fastholdt, er sagen nu klar til behandling ved Ankenævnet for Forsikring.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at Alm. Brand pålægges at:

- Genoptage og samle de tre sager (...86, ...94 og ...98) under én samlet vurdering, da de vedrører samme vådrum og underliggende konstruktionsfejl i badeværelsets opbygning.
- Dække udbedring af både gulv og vægge i bruseområdet – inklusive korrekt vådrumsmembran og tilpasning til lovlige afløb – så arbejdet udføres teknisk forsvarligt og i overensstemmelse med gældende krav (SBi 252 og BR18).
- Revurdere erstatningsopgørelsen for gulv og afløb, så den afspejler de faktiske og nødvendige udgifter til korrekt udførelse.

Jeg søger således ikke fuld renovering af hele badeværelset, men alene en samlet og teknisk korrekt udbedring af de skader og fejl, der allerede er konstateret i vådzonen."

Selskabet har den 18/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring alene har tilbudt delvis dækning for klagers anmeldelse vedrørende flere forhold på badeværelset.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til yderligere dækning på ejerskifteforsikringen for de anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager er omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring gældende fra den 21. januar 2025.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som **bilag A**.

Idet der er tale om 3 forskellige anmeldte forhold, gennemgås sagsforløbet hver for sig herunder:

Skadenr. ...86 – fejlkonstrueret gulv på badeværelset

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 29. januar 2025 om en fejlkonstrueret gulvbelægning på badeværelset.

Skadesanmeldelse er fremlagt som **bilag B** og fotos som **bilag C**.

Den 30. januar 2025 afviste selskabet, at forholdet var omfattet af dækning:

'...

Din Anmeldelse

- Underlag i badeværelse.

Hvad dækker en ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skade, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis skaden eller risikoen var til stede inden overtagelse af ejendommen.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringen kan også dække udbedring af ulovlige installationer, samt manglende eller nedsat funktion af el- og VVS- installationer, i og under de forsikrede bygninger (til yderside af fundament).

Vi har afgjort din anmeldelse

Dit hus er fra 1975. Du overtog det den 21. januar 2025 og konstaterer den 29. januar 2025, at betondæk og vådrums membran smuldrer.

I din tilstandsrapport er der nævnt flere forhold, der har betydning for denne skade. I anmærkning nr. 3 står der: Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Og i anmærkning nr. 4 står der: Fuge mellem gulvfliser i brusenichen

er med revner. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Begge anmærkninger er noteret med et rødt hus. Røde huse betyder, at der er tale om kritiske skader. Det er skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Skader der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af din forsikring i henhold til punkt 2.3.1 i dine betingelser. Det betyder, at alle udgifter i forbindelse med at udbedre de anmærkninger er for egen regning.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke anerkende det anmeldte som et dækningsberettiget forhold. Sagen anses hermed som afsluttet.'

Klager var uenig i selskabets vurdering og skrev følgende:

'...,

Jeg mener ikke, grundlaget for afgørelsen er tilstrækkeligt, da I ikke har forholdt jer til aspektet om fejlkonstruktion.

I forbindelse med udbedring af gulvklinterne i badeværelset har det vist sig, at gulvkonstruktionen ikke er korrekt udført. Der er således en skjult fejlkonstruktion på badeværelset, som jeg ikke var bekendt med, da jeg købte huset. Mureren har besigtiget gulvet og konstateret, at der blot er lagt en støbeplade bestående af krydsfiner ovenpå spærene og isoleringen, hvorefter der er lagt ca. 5 cm beton og så ligger klinkerne ovenpå. Det er således kun træpladerne, der bærer badeværelsesgulvet, hvilket ikke er korrekt og giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Ifølge mureren burde konstruktionen bestå af svalehaleplader for at være korrekt udført, også da badeværelset blev lavet i 2014. Murerens vurdering er, at hvis konstruktionen var udført korrekt, så burde der ikke

være opstået revner i gulvet, da træunderlaget har bevirket, at betonen har slået revner, da træet giver sig mod et fast materiale som beton, som så slår revner. Mureren mener, at den skjulte fejlkonstruktion har gjort skadens omfang større, og selv hvis der ikke var skade pga. vandgennemtrængning, så er konstruktionen stadig ikke udført korrekt og giver nærliggende risiko for skader på bygningen. Billeder er vedhæftet for at dokumentere fejlkonstruktionen.'

Yderligere fotos er fremlagt som **bilag D**.

Selskabet genåbnede herefter sagen og skrev følgende:

'...

Tak for din mail. Vi vil gerne se på sagen igen.

Du skal derfor venligst indsende hvilket bygningsreglement samt hvilket punkt der henvises til, hvor det er oplyst, at der skal være en svalehale i badeværelseskonstruktionen. (indsende venligst en kopi af det) Ligeledes skal vi venligst bede om dokumentation på alderen på badeværelset og konstruktionen.

Har din håndværker giver dig en pris for den mer udgift, der er på denne udbedring i henhold til svalehalen? Hvis ja, er du være velkommen til at indsende den ti os. Det er ikke ses som en anerkendelse men alene en måde at lette ekspeditionstiden på.'

Klager oplyste herefter følgende:

'...

Jeg vil gerne give [klagerens rådgiver] tilladelse til at tale med jer på mine vegne vedr. skadenr. ...86 (...). Er denne mail tilstrækkelig eller skal jeg give tilladelse på anden vis?

...'

Selskabet var herefter i telefonisk kontakt med klagers rådgiver ..., som oplyste, at forholdet skyldtes dårligt håndværk eller manglende godt håndværk, hvor selskabet skadebehandler oplyste, at der var en rød anmærkning i tilstandsrapporten og at afvisningen blev fastholdt ud fra det foreliggende grundlag, hvilket rådgiveren godt kunne forstå.

Den 30. april 2025 vendte klager retur og skrev følgende:

'...

Jeg har haft en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå badeværelset, hvis konklusion er at, gulvet ikke lever op til de krav der var da badeværelset blev renoveret, og det lever ikke op til de krav der er i dag, og at der er tale om en fejlkonstruktion, se vedhæftet byggeteknisk gennemgang. Der blev desuden konstateret fugt i væggen i bruseområdet på trods af, at vi ikke har brugt badeværelset. Dette er ligeledes dokumenteret og beskrevet i den byggetekniske gennemgang. Min hus-

Ankenævnet for Forsikring

6.

104701

forsikring har kigget på fugten i væggen, og de konkluderer, at det skyldes, at der ikke er fuget bag rosetter ved brusearmatur, se vedhæftede besigtigelsesrapport. Ydermere har jeg vedhæftet mail fra tidligere ejer, der bekræfter at de selv har lavet'.

Der henvises til klagers fremlagte bilag 'Besigtigelsesrapport_30-04-2025_...', og rapporten fra [klagerens sagkyndige] 'Byggeteknisk gennemgang' samt korrespondancen med sælger 'Gmail - Badeværelse renovering'.

Selskabets taksator anmodede herefter om at foretage besigtigelse hos klager, hvilket blev aftalt til den 5. maj 2025.

Ved taksators besigtigelse blev det konstateret, at der var et betonlag på ca. 25 mm tykkelse under fliserne, og at der var udlagt krydsfiner på etagebjælkerne over krybekælderen. Der sås ingen indikationer på vand- eller fugtgennemtrængen på hverken krydsfiner eller gulvbjælkerne.

På baggrund af besigtigelsen afviste selskabets taksator, at forholdet var omfattet af dækning med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten under punkt 3, 4 og 5, som var angivet som kritiske skader.

Besigtigelsesrapporten er fremlagt som **bilag E** og skadebrevet er fremlagt som **bilag F**.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Skadenr. ...94 – Utæthed ved brusearmatur og fugt i væggen

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 6. maj 2025 om, at der var fugt i væggen pga. utæthed ved brusearmatur.

Der blev foretaget besigtigelse den 5. maj 2025, hvor taksator konstaterede, at der var fugt i væggen mod bryggerset, hvilket blev vurderet at være et forhold, der gav nærliggende risiko for skade. Taksator anerkendte derfor dækning for en tætning af brusearmaturet samt en undersøgelse af, om væggene i området ved brusearmaturet havde eventuelle skader som følge heraf.

Klager blev i den forbindelse orienteret om, at hun ville blive kontaktet af [firma 1] med henblik på at udarbejde et tilbud på udbedringen.

Der henvises til selskabets fremlagte bilag F.

Den 22. maj 2025 opgjorde taksator erstatningsopgørelse til klager:

'...

Jeg har modtaget nedenstående tilbud fra [firma 1] på udbedringen af forholdet ved brusearmaturet. Erstatningen kan således opgøres som følger, baseret på [firma 1's] tilbud:

MURER

- demontering af 5 rækker fliser i højde samt 6 stk. bredde på bruse væg (ej nederste række)
- demontering af 5 rækker fliser i højde samt 3 tk. på tilstødende væg
- vurdering af underliggende væg for fugt og fugtskader (ej udbedring må vurderes)
- reetablering af vådrumssikring samt manchetter omkring dåser
- levering samt opsætning af hvider Rako blank 14,7x14,7
- fugning

Ankenævnet for Forsikring

7.

104701

VVS

- de og genmontering af armatur

MURER : 11 550,00 kr

MATERIALER : 2 500,00 kr

VVS : 3 000,00 kr

IALT EX. MOMS : 16 050,00 kr

I alt inkl moms erstattes kr. 20.062,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 14.762,50

Du vælger, og rekvirerer, selv en håndværker til at udbedre forholdet. Vær opmærksom på, at eventuelle merudgifter i forhold til ovenstående beløb, ikke afholdes af forsikringen.

Når arbejdet er udført, kan du sende mig en kopi af fakturaen, og jeg vil efterfølgende overføre erstatningen til din NEMkonto

Såfremt du ønsker [firma 1] til at udbedre forholdet, kan du kontakte ... direkte på ...'

Den 26. maj 2025 skrev klager følgende:

'...

Tak for din mail. Jeg har nedenstående opfølgende kommentarer.

Kan du venligst beskrive, hvordan forløbet bliver, såfremt der findes fugtskader i de underliggende vægge og konstruktion, eller hvis der er råd/skimmel bag klinkerne ligeledes i vægge og konstruktion? Dette både for væggen ved armaturet og væggen ind til naboen, hvor der også er målt fugt.

Jeg er uforstående overfor, at nederste fliserække ikke dækkes. Som du selv har vurderet, så er skaden i væggene uafhængig af gulvet. Det er sådan set ligemeget, om vi skal lave noget med gulvet eller ej - I er dækningsansvarlige for hele skaden i væggene, uanset hvad vi skal gøre med gulvet. Det er yderst nærliggende at tro, at fugten i væggene går helt ned til gulvet og dermed også berører nederste fliserække, og det bør derfor indgå i jeres dækning. Om vi så havde tænkt at renovere hele badeværelset, så fratager det jer ikke dækningsansvaret for hele omfanget af skaden i væggene. Og som du selv skriver, så skal der sikres en korrekt vandtætning mellem vægge og gulv, hvorfor, ud fra dit eget udsagn, I også bør dække den inderste gulvrække, der støder op mod de to vægge. Det mener jeg ikke kan være til diskussion.

Ydermere vil jeg gerne bede om en skriftlig garanti for den løsning, I tilbyder at dække med reetablering af vådrumssikring. Jeg vil gerne bede om en skriftlig garanti for at en reetablering af vådrumssikringen kan arbejde sammen med den gamle vådrumssikring samt skriftlig dokumentation herfor, eftersom arbejdet skal udføres i det mest vandbelastede område i badeværelset.

Derudover ligner det afløb, tidligere ejer har monteret, et ... afløb som er beregnet til at blive sat i beton. 20 mm beton (eller grus, som er tilfældet i dette gulv) ovenpå en krydsfiner træplade er ikke

tilstrækkeligt, og dermed er afløbet ikke monteret iht. producentens anvisninger, hvilket er et svigt. Afløb til beton kræver minimum 6-7 cm reelt beton og ikke 2 cm sand/grus. Det er et fysisk forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, og risikoen er endda større, da der er to afløb i badeværelset, som ikke er lavet korrekt (et i bruseområdet og et under håndvasken).

Vedrørende din afgørelse om gulvet, så undrer jeg mig over afgørelsen da jeg ikke mener, den forholder sig til min skadesanmeldelse. Det er ikke unormalt, at der er skrukke fliser i et badeværelse, og det er ikke i sig selv en indikation på, at hele gulvet nedenunder ikke er konstrueret håndværksmæssigt korrekt. Du skriver, at man som køber er advaret om, at der er kritiske skader på gulvfliser og gulvfugerne i brusenichen, og at disse kritiske skader kan medføre, eller allerede har medført, skader på omkringliggende konstruktioner. Derfor har man som køber haft mulighed for, at medtage denne viden i sine forhandlinger med sælger, inden købsaftalen blev underskrevet. Min anmeldelse går ikke på skader i omkringliggende konstruktioner som følge af revnerne i fugerne, men derimod at gulvet til at starte med ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, hvilket er en skjult fejl og mangel, som tilstandsrapporten ikke belyser. De forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, er ikke i sig selv en indikation på gulvets tilstand under fliserne. Gulvet lever ikke op til krav om tæthed og styrke, og de fagpersoner jeg har talt med mener alle, at det sandede 'beton' ikke skyldes påvirkning af vand som en følgeskade af revnerne i fugerne, men derimod at gulvet ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt. Du skriver selv i din afgørelse, at der ikke ses indikationer på vand- eller fugtgennemtrængen på hverken krydsfiner eller gulvbjelkerne, hvilket ellers vil være yderst nærliggende at tro ville være tilfældet, hvis gruset under fliserne var et resultat af vandpåvirkning fra revnerne i fugerne mellem et par gulvklinter. Det er altså ikke revnerne i fugerne, der har medført skader på omkringliggende konstruktioner, men derimod et forhold i gulvet som er uafhængig af det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket din afgørelse ikke forholder sig til.

...'

Selskabets taksator besvarede klagers indsigelse. Korrespondancen er fremlagt som **bilag G**.

Den 28. maj 2025 skrev klager følgende:

'...

Vi har ikke forventet at renovere badeværelset generelt og har ej heller budgetteret til det. Vi kommer ikke til at kunne fremsende en faktura kun på arbejdet i væggene, da det ikke giver mening at lave væggene og gulvet særskilt. Og afhængig af prisen på gulvarbejdet og væggene kan jeg ikke udelukke, at det ender med at hele badeværelset bliver renoveret, men det har på intet tidspunkt været vores udgangspunkt eller forventning at renovere badeværelset. Såfremt det ender med det, så er det en konsekvens af forholdet i væggene. Hvordan kommer forløbet da til at se ud?

...'

Hertil besvarede selskabets taksator følgende:

'...

I kan sende en kopi af fakturaen, når forholdet (utætheden ved armaturet) er afhjulpet. Så vil jeg sende den opgjorte erstatning til jeres NEMkonto. Om fakturaen er opdelt eller ej, betyder ikke så meget i denne sammenhæng

Vær opmærksom på, at eventuelle merudgifter ikke vil blive afholdt, med mindre det er skriftlig aftalt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

104701

...'

Klager skrev herefter:

'...

Med hensyn til afløbene, så har jeg talt videre med en VVS'er. For at kunne sende dokumentation på, at afløbene er ulovlige, som du efterspørger, så bliver han nødt til at brække mere af gulvet op omkring afløbene. Inden vi gør det, så vil jeg gerne sikre mig, at det ikke fører til, at I så siger, at vi ikke lider økonomisk tab, da vi selv har valgt at brække mere af gulvet op, og at I derfor ikke dækker selv hvis det viser sig at afløbene er ulovlige og det er et dækningsberettiget forhold. Det har ikke været vores hensigt at renovere gulvet udenfor bruseområdet eller at udskifte nogle af afløbene, så det er kun for at kunne fremsende den dokumentation du efterspørger vedr. afløbene at vi er nødsaget til at brække mere af gulvet op.

...'

Hertil besvarede taksator følgende:

'...

Gulvafløbet i brusenichen, er allerede delvist blotlagt. Og da I skal udbedre gulvkonstruktionen i brusenichen, vil det alene være udgifterne til udskiftning af selve gulvafløbet, som i givet fald vil være dækket.

Vedr gulvafløbet v håndvasken, har I ikke på nuværende tidspunkt demonteret gulv i området. Dermed vil udgifterne til reparation af gulvet omkring dette afløb være dækket, FORUDSAT at gulvafløbet er ulovligt. Og I skal være opmærksomme på, at afløbet skal være ulovligt både ved anmeldelsen d.d. (2025) samt ved opførelsen af gulvafløbet. (1975 ?)

Så jeg vil anbefale jer at tage en masse fotos undervejs

...'

Klager skrev herefter den 20. juni 2025:

'...

Tak for dit svar vedr. gulvafløb. Et hurtigt kig på røret ved afløbet i brusenichen viser årstallet 2009, så det er med al sandsynlighed ikke det gamle afløb fra 1975. Men jeg sørger for at tage en masse billeder undervejs og vender tilbage, når jeg har haft en fagmand til at kigge på det.

Mht. pris på udbedring af forholdet i væggen, så har jeg talt med nogle andre murere og deres priser er noget anderledes end den som [firma 1] har givet, som forekommer mig lavt. Dem jeg har talt med, mener ikke det kan gøres for ca. 20.000 kr. Jeg har vedhæftet et tilbud fra en af dem, se venligst vedhæftede.

...'

Der henvises til klagers fremlagte bilag 'Tilbud ... Forsikringssag'.

Hertil besvarede taksator følgende:

'...

Når [firma 1] har afgivet et tilbud, kan de udføre opgaven til den afgivet pris. At andre murere mener noget andet, ændre ikke på erstatningen. Du er som tidligere oplyst, meget velkommen til at kontakte [firma 1] for aftale af udbedringen, hvis du ønsker dette.

...'

Klager skrev efterfølgende følgende:

'...

... fra [firma 1] bemærkede da han var her, at det ser ud til at der er lagt nye fliser oven på gamle fliser. Vi kan ikke med sikkerhed vide, om det også er tilfældet i bruseområdet - det finder vi først ud af, når vi banker det berørte område på væggene op. Såfremt det er tilfældet, så kan det jo godt blive dyrere med to lag fliser der skal bankes op samt selve udbedringen med vådrumssikring og nye fliser - [firma 1's] tilbud forudsætter at der kun er et lag fliser. Hvordan skal jeg forholde mig til det? For at kunne besigtige den bagvedliggende væg for skader bliver mureren nødt til at fjerne begge lag fliser, såfremt der er to lag, men jeg vil gerne sikre mig at det er noget I dækker inden jeg går i gang. Jeg håber mureren kan rive begge lag fliser ned på een gang, så jeg ikke skal have murer forbi af flere omgange, da det hurtigt bliver dyrere end det tilbud [firma 1] har givet.

...'

Den 25. juni 2025 besvarede taksator følgende:

'...

Der er kun et lag fliser på gulvet i brusenichen. Det fremgår af flere fotos Jeg går ud fra at det er fliser på væggen du mener Princippet i forsikringen er, at der dækkes for et lag fliser, uanset om der er flere lag fliser under. Merprisen på at aftage et 'ekstra' lag fliser er vist mest teoretisk, da væggen er af gips, og derfor forventeligt skal repareres efterfølgende. Men sørg for at fotoregistriere såfremt det er aktuelt

...'

Den 13. juli 2025 vendte klager retur igen med følgende:

'...

En murer demonteret håndvask og underskab og har derefter brækket et par fliser op omkring gulvafløbet under håndvasken. Jeg har konsulteret ..., fabrikanten af afløbene, for at få deres vurdering. Ud fra de billeder, jeg har sendt dem, vurderer [fabrikanten], at gulvafløbene ikke er installeret korrekt, se vedhæftede mail. De bekræfter desuden, at afløbene er installeret da tidligere ejer lavede badeværelset i 2011, hvilket også står i vedhæftede mail.

Jeg har også vedhæftet et par billeder af afløbet under håndvasken. Som du kan se, er gulvkonstruktionen i denne del af badeværelset den samme som i bruseområdet. Du skriver i en tidligere mail, at gulvet i brusenichen, og gulvet i den øvrige del af badeværelset, tilsyneladende er udført på forskellig vis, hvilket altså ikke er tilfældet.

...'

De fremsendte fotos er fremlagt som **bilag H** og korrespondancen med [fabrikanten] er fremlagt som **bilag I**.

Hertil besvarede taksator følgende:

'...

Jeg kan ikke se af de fremsendte fotos, at der skulle være anvendt vinyl som vådrumsmembran?! Hvis gulvet er udført som i brusenichen, er det en vådrumsmembran som er anvendt.

Så der er ikke påvist ulovlighed ved gulvafløbet på dette grundlag, ligesom der ikke er konstateret forhold som opfylder skadebegrebet.

...'

Klager skrev hertil følgende:

'...

Vedkommende jeg talte med fra [fabrikanten] oplyste, at det materiale der ser filtet ud på billederne/har fibre er vinyl brugt som vådrumsmembran.'

Den 6. august 2025 skrev klager igen:

'...

Jeg har nu talt med flere VVS'ere, der alle vurderer, at afløbsinstallationerne ikke er udført i overensstemmelse med gældende normer og fabrikantens anvisninger.

Følgende er observeret:

- Afløbet er ikke indstøbt i stabil beton, men klodset op med kiler ovenpå en krydsfinerplade.
- Det betondække, der omgiver afløbet, er tyndt og smuldret, bestående af sand/grus blanding uden tilstrækkelig sammenhængskraft.

Ifølge [fabrikantens] monteringsvejledning skal afløb fastgøres solidt og indstøbes i beton med tilstrækkelig bæreevne (min. betonklasse C20/25).

DS 432:2009 kræver en installation uden risiko for bevægelse eller utætheder. Den aktuelle installation opfylder ikke disse krav, og udgør en risiko for fugtskader.

BR10 – Afsnit 8.4, stk. 3:

'Installationer i vådrum skal udføres, så der ikke opstår fugtskader eller risiko for sundhedsmæssige gener.'

Det skal bemærkes, at afløbsinstallationen er udført af tidligere ejer selv og ikke af en autoriseret VVS-installatør. Dette betyder, at installationen ikke er blevet udført i overensstemmelse med gældende lovgivning og faglige standarder, som kræver autorisation og korrekt montage.

Jeg anmoder derfor om, at sagen genoptages.

...'

Idet taksator afholdt ferie i den pågældende periode, rykkede klager for et svar, idet de ville igangsætte renoveringen af badeværelset.

Den 20. august 2025 skrev klager herefter følgende:

'...

Vedr. tilbuddet for den konstaterede fugtskade på mit badeværelse.

I jeres beskrivelse står der under murerarbejdet:

'vurdering af underliggende væg for fugt og fugtskader (ej udbedring må vurderes).'

Efter at have fulgt jeres plan og fået fjernet de nødvendige fliser, har det nu vist sig, at der er fugt bag både fliser og gips, og gipsen har måtte fjernes for at vurdere omfanget af skaden. Der er konstateret fugt bag gipsen også på den del af væggen ved armaturet, se vedhæftede billeder.

På den baggrund mener jeg, at det ikke længere kun handler om en vurdering, men om en reel og dokumenteret skade på konstruktionen, som er en følge af det oprindelige problem, I har accepte-

Ankenævnet for Forsikring

12.

104701

ret dækning for. Jeg anmoder derfor om, at udbedringen af den underliggende fugtskade også dækkes som en del af forsikringen, da skaden er mere omfattende end først antaget.

Jeg ser frem til at høre jeres vurdering og håber på en positiv afgørelse.'

Selskabets skadekonsulent informerede klager om, at taksator ville være retur den efterfølgende dag og at han ville vurdere, hvorvidt der var behov for en ny besigtigelse.

Klager oplyste herefter, at der var tale om yderligere forhold i den igangværende skadessag, som blev konstateret i forbindelse med fjernelse af fliserne på badeværelset.

Som følge af besigtigelse af klagers andre forhold, blev der foretaget besigtigelse igen den 27. august 2025.12.15

Fotos fra besigtigelsen er fremlagt som **bilag J**.

Den 29. august 2025 skrev taksator følgende til klager:

'...

Som aftalt bekræfter jeg, at der ses fugtskjolder nederst i væggen, hvor brusearmaturet var placeret. Her var kunne ikke ses egentlige skader, som f.eks trænedbrydning af rådagtig karakter, eller anden forekomst af biologisk karakter. Jeg anerkender merudgifterne til demontering af gipspladen i brusenichen fra armaturet og ned til gulvniveauet. I alt ca 1 m2 .

Ved mit besøg var alle vægge nedtaget, ligesom gulvkonstruktionen var blotlagt til gulvstrøerne.

Her sås ingen skader på træskelet i væggene, ligesom der ingen skader kunne registreres på gulvstrøer. Ligeledes kunne der ikke konstateres biologisk forekomst.

Vi aftalte, at du skulle sende mig tilbuddet I har indhentet på badeværelset.

...'

Klager anmodede herefter den 12. oktober 2025 om adgang til sagens akter, hvilket blev imødekommet.

Skadenr. ...98 – ulovligt gulvafløb

Selskabet modtog skriftlig anmeldelse fra klager den 7. august 2025 om, at badeværelsets afløbsinstallationer ikke var udført ulovligt. Skadesanmeldelsen er fremlagt som **bilag K**.

Selskabet afviste i første omgang at forholdet var dækket og skrev følgende den samme dag:

'...

Jeg har prøvet og slå op i bygningsreglementet som der henvises til.

Her kan jeg dog ikke finde den skrivelse som der beskrives.

I forhold til selve ulovligheden, så kan jeg ikke se, at dette afløb skulle være ulovligt. Der ses ingen tegn på fugt eller skader, som følge af hvordan afløbet er lavet. Da du oplyser det er fra 2011 - jeg kan ikke se det jf. tilstandsrapporten – så har installationen holdt i 14 år på nuværende tidspunkt uden skader.

I forhold til monteringsvejledninger fra producenter, så kan vi ikke forholde os til dem. Disse er ikke lovkrav, men er alene de enkelte producenters beskrivelse omkring brug af deres produkt.

På baggrund af de forelagte oplysninger, så er der ikke dokumenteret nogen skade. Dertil er der heller ikke påvist nogen ulovlig vvs installation.

Vi kan derfor ikke være behjælpelig med dækning.'

Samme dag besvarede klager følgende:

'...

Tak for jeres dit på min anmeldelse vedrørende gulvafløbsinstallationerne i boligen.

Jeg forstår, at I ikke kan se nogen synlige skader eller ulovligheder baseret på de oplysninger, I har til rådighed. Jeg vil dog gerne præcisere nogle væsentlige forhold, som er centrale for vurderingen af denne installation.

1. Lovkrav og standarder

Det er korrekt, at producenters monteringsvejledninger ikke er lovkrav i sig selv. Men ifølge Bygningsreglementet (BR) og gældende danske standarder, herunder DS 432:2009 og DS 439, skal installationer udføres i overensstemmelse med de forskrifter, der sikrer korrekt funktion, tæthed og sikkerhed. Producentens anvisninger er en integreret del af denne faglige standard, da de er nødvendige for at opfylde de funktionelle krav i bygningsreglementet.

2. Installationens korrekthed og risiko

Den aktuelle installation er ikke udført i overensstemmelse med DS 432's krav om fast forankring og risiko for bevægelse og utætheder. Det fremgår tydeligt af vedlagte dokumentation og billeder, at afløbene er klodset op oven på krydsfiner og ikke indstøbt i beton som foreskrevet. Denne mangel

medfører en latent risiko for fugtskader og materialenedbrydning, som kan føre til omfattende skader og sundhedsmæssige gener – helt i strid med BR10, afsnit 8.4, stk. 3.

3. Risiko versus konstateret skade

Det er ikke afgørende, at installationen ikke har vist synlige skader i de sidste 14 år. Bygningsreglementet og DS-standarderne stiller krav om korrekt udførelse for at forebygge skader, ikke kun at afvente, at skader opstår. En installation, der afviger fra kravene, udgør en risiko, som forsikringen bør tage i betragtning, da risikoen for fremtidige skader er reel og dokumenteret.

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om, at ejerskifteforsikringen revurderer sagen og anerkender, at installationen ikke er udført i overensstemmelse med gældende regler, og at denne mangel derfor kan have betydning for boligens sikkerhed og drift.

...'

Den 12. august 2025 skrev klager yderligere følgende:

'...

Jeg vedhæfter mail fra tidligere ejer, der bekræfter at de selv lavede badeværelset i 2011. Arbejdet er således udført uden autorisation.

Jeg har haft en teknisk konsulent fra [fabrikanten] ude for at kigge på afløbene og han bekræfter ligeledes at de ikke er installeret efter deres anvisning, da afløbene er beregnet til indstøbning. Du er velkommen til at kontakte'.

Der henvises til korrespondancen i bilag H.

Den 14. august 2025 besvarede selskabet følgende:

'...

Du henviser til bygningsreglementet, som beskriver hvordan det skal laves og så henvises der til DS som jeg forstår det. Du henviser selv til følgende:

BR10 – Afsnit 8.4, stk. 3:

'Installationer i vådrum skal udføres, så der ikke opstår fugtskader eller risiko for sundhedsmæssige gener.'

Af fremsendte ser det ud til, at der ikke er noget fugt eller nogen anden form for skade. Derfor mener jeg også, at det er lavet på en måde som er netop opfylder det punkt du henviser til.

Da det både skal være ulovligt på udførelsestidspunktet, som jeg ikke mener det er, så skal det også være ulovligt på anmeldelses tidspunktet. Hvad fremgår der af BR 18? Hvad jeg kan se, så skrives der funktionskrav i BR med henvisning til DS om hvordan man kan lave det.

I forhold til risiko, så har det holdt i 14 år, det har selvfølgelig en betydning for, om der kan vurderes en risiko. Hvad der måtte ske i forbindelse med jeres planlagte arbejde, gør ikke at der på overtagelsen var en risiko.'

Klager var ikke tilfreds med selskabets vurdering og fremsendte sin indsigelse den 14. august 2025. Indsigelsen er fremlagt som **bilag L**.

Selskabets taksator anmodede herefter om besigtigelse den 29. august 2025, hvortil klager oplyste, at renoveringen af badeværelset var igangsat og hvordan der skulle forholdes til det.

Herefter skrev taksator følgende:

'...

Har I fotos af det fugtskadede område ? Jeg kan se fotos af gulv afløb, og dæk mv men ikke af fugtskader i væggene ?

Jeg kan prøve at presse et besøg ind på onsdag, mellem 10 - 13

Lad mig høre om tidspunkt og send gerne fotos af fugtskader i væg

...'

Klager skrev herefter følgende:

'...

Her er billederne der viser vand mellem fliserne samt at der ikke var udført tilstrækkelig vådrums-sikring ved armaturet.

Jeg har flere billeder af den bagvedliggende væg, såfremt det skal bruges, men så skal jeg finde en anden måde at dele dem på.

Ankenævnet for Forsikring

15.

104701

...'

Fotos er fremlagt som **bilag M**.

Selskabets taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at gulvafløbet ikke var indstøbt i beton, hvorfor der var tale om et ulovligt forhold, som der blev anerkendt dækning for. Der kunne dog ikke konstateres skader som følge af gulvafløbets montering. Korrespondancen er fremlagt som **bilag N**.

Klager var ikke tilfreds med taksators dækningstilsagn om partiel udskiftning, idet hun ønskede en fuld udskiftning af badeværelsesgulvet. Klagers indsigelse er fremlagt som **bilag O**.

Selskabets taksator besvarede hertil følgende:

'...

Det er muligt at udføre en partiel reparation af gulvet omkring gulvafløbene.

Dette udføres ved en 'betonstøbning' på ca 30 x 30 cm.

Det er muligt at reparere en vådrumsmembran, da det er et flydende materiale.

Jeg har ikke forhold mig til gulvkonstruktionens lovlighed, eller hvorvidt denne opfylder diverse anvisninger. Der er ingen dækning af eventuelt 'ulovlige' konstruktioner i betingelserne. Det er alene EL- og VVSinstallationer som kan være dækket som en 'ulovlig installation'

Jeg vil fortsat bede om at du fremsender mig tilbuddet som tidligere anført.

...'

Klager var fortsat uenig i, at den partielle udbedring ville resultere i en lovlig og forsvarlig vådrumskonstruktion. Korrespondancen er fremlagt som **bilag P**.

Selskabets taksator fastholdt vurderingen og skrev følgende:

'...

Der var ikke registreret skader på gulvet uden for brusenichen, hverken ved overtagelsen eller ved mit 1. besøg. Og der er efterfølgende ikke konstateret skader i konstruktionen, efter I har optaget gulvet generelt.

I har ikke oplyst, at I havde mistanke om skader på gulvet INDEN i optog gulvet - I oplyste, at I havde mistanke, om at gulvafløbet ikke var lovligt

At I mener gulvet udgør en 'konstruktionsfejl' er ikke et dækningsberettiget forhold.

Det er alene skadebegrebet på side 6 afsnit 2.2. Hvad dækkes ? som er afgørende for om et forhold er dækningsberettiget eller ej. Herudover er der ulovlighedsdækning på installationer.

Gulvet i brusenichen er, som du skriver, undtaget dækning - se min tidligere afgørelse.

Det skal for en god ordens skyld påpeges, at der ikke er konstateret utætheder på eller fra gulvet. Og de eksempler du sender er angivet i betingelsernes side 20, i kolonnen under

Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende

- manglende vådrumsmembran i vådzone
- manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

Det efterlader så gulvet uden for brusenichen, hvoraf jeg har anerkender udgifterne til en reparation omkring gulvafløbet. Det er ikke den første sag, hvor vi erstatter en partiel reparation på f.eks. et badeværelsesgulv.

Jeg kan dog tilslutte mig din pragmatiske tilgang til en løsning, og kan således acceptere at afholde udgifterne til gulvet udenfor brusenichen. Denne accept gives uden præjudice, og jeg forbeholder mig ret til at indhente et alternativt tilbud, såfremt jeg vurderer dette nødvendigt.

...'

Klager besvarede herefter følgende:

'...

Tak for jeres tilbagemelding. Jeg noterer, at I har accepteret at afholde udgifterne til gulvet udenfor brusenichen, og jeg går i gang med at indhente tilbud på arbejdet som aftalt. Dette inkluderer også lovliggørelse af begge afløb.

Jeg vender tilbage med det indhentede tilbud snarest muligt.

...'

Hertil skrev taksator følgende:

'...

Det er fint - hvis I ikke allerede er i gang med udbedringen af badeværelset, vil jeg også bede om et tilbud fra en samarbejdspartner ?

Er det korrekt forstået at I ikke er påbegyndt ?

...'

Klager meddelte, at udbedringen af badeværelset allerede var påbegyndt. Klager fremsendte herefter et tilbud fra sin entreprenør på udbedringen. Der henvises til klagers fremlagte bilag '... tilbud'.

Taksator bemærkede følgende til det fremsendte tilbud:

'...

Jeg kan se at tilbuddet er dateret 17.sept 2025. I må have et tilbud inden arbejderne er blevet igangsat ?

...'

Hertil besvarede klager følgende:

'...

Arbejdet blev igangsat, før jeres afgørelse om dækning forelå, og derfor er entreprenørens tilbud først dateret 17. september 2025.

Jeg forstår, at I skal bruge dokumentation for udgifterne, og jeg fremsender naturligvis den endelige faktura, når arbejdet er færdigt.'

Taksator opgjorde herefter erstatningen:

'...

Jeg kan tilbyde at erstatte iht vedhæftede kalkulation for hhv udskiftningen af de to gulvafløb, gulvet udenfor brusenichen samt reparationen af væggen v brusearmaturet. Vær opmærksom på, at sokkelklinken er indsat som 2 m2 vægflise - det er vist tilstrækkeligt til ca 2 x 2 lbm a ca 10 cm højde

Alternativt skal jeg indhente et tilbud fra [firma 1]

Priserne i kalkulationen er fra Molio prisbibliotek.

...'

Der henvises til bilaget '...98 ...(4).pdf – rev' fremlagt af klager.

Klager var uenig i den opgjorte erstatning og skrev følgende:

'...

Tak for din kalkulation. Jeg har gennemgået den og kan se, at den ikke dækker det arbejde, som er nødvendigt for at bringe gulvet uden for brusenichen og de to afløb i lovlig stand, jf. jeres afgørelse.

Blandt andet fremgår der ikke:

- udlægning af svalehaleplader før støbning for at sikre en stabil konstruktion,
- fuld udførelse af vådrumsmembran efter SBI-anvisning 252 på hele det relevante areal,
- fuld demontering/genmontering af toilet og øvrig sanitet,
- ophugning og bortkørsel af hele gulvkonstruktionen (ikke kun slidlag).

Disse arbejder er nødvendige for en håndværksmæssig korrekt og lovlig udbedring, hvilket også er beskrevet i det tilbud jeg har indsendt.

Da jeres afgørelse omfatter dækning af udskiftning af gulvet uden for brusenichen samt lovliggørelse af to gulvafløb, anmoder jeg derfor om, at I lægger mit indsendte tilbud til grund eller dokumenterer, hvordan jeres kalkulation skulle kunne opfylde de gældende krav til vådrum (BR18/SBi 252) og sikre fuld lovliggørelse af begge afløb.

Jeg ser frem til jeres bekræftelse på, at dækningen sker på baggrund af de reelt nødvendige arbejder.

...'

Taksator besvarede hertil følgende:

'...

Jeg har noteret mig dine bemærkninger og kan imødekomme dig på:

udlægning af svalehaleplader før støbning for at sikre en stabil konstruktion:

- her tillægges krydsfiner (som der var) fuld demontering/genmontering af toilet og øvrig sanitet
- her tillægges for de-og genmont af armaturer og toilet

Jeg kan ikke anerkende yderligere udgifter til

- ophugning og bortkørsel af hele gulvkonstruktionen (ikke kun slidlag).

Ankenævnet for Forsikring

18.

104701

Der er regnet opbankning af beton, ligesom udskiftningen af fliser ligger under denne post. At fjerne støbepladen er ikke et fordyrende led i forhold til mængden af 'beton'

*- fuld udførelse af vådrumsmembran efter SBI-anvisning 252 på hele det relevante areal
se pkt (43)17.01,01 Vandtætning beton*

Jeg vil således opgøre de anerkendte forhold - ulovlige gulvafløb & utæthed ved brusearmatur - til en samlet udgift på kr. 57.114,11 - med tillæg af 25% moms - ialt kr. 71.392,50

Fratrukket selvrisko ...98 (gulvafløb) kr. 5.300,00

Fratrukket selvrisko ...94 (brusearmatur) kr. 5.300,00

Disponibel erstatning ialt kr. 60.792,50

Jeg vil overføre ovenstående beløb, når jeg modtager en faktura for det udførte arbejde. Faktura-beløbet behøver ikke passe, med de anerkendte arbejder som ovenfor anført, skal være en del af de fakturerede arbejder.

...'

Der henvises til bilaget '...98 ... – kalkulation' fremlagt af klager.

Hertil skrev klager følgende:

'...

Tak for din seneste opgørelse. Jeg vil gerne præcisere, at der er tale om to adskilte skader, som skal opgøres hver for sig:

Skade 1 – vandskade ved brusearmatur (j.nr. ...94)

– I jeres første afgørelse anerkendte I en erstatning på 20.062,50 kr. inkl. moms (fratrullet selvrisko 5.300 kr.) for udbedring af brusevæggen, under forudsætning af at der ikke var fugt bag gipsen.

– Efterfølgende blev der konstateret fugt bag gipsen, og jeg fremsendte et tømrertilbud på nødvendig udskiftning af de fugtskadede gipsplader, på jeres forespørgsel.

– Jeg anmoder derfor om en separat, endelig opgørelse for denne sag, inkl. den ekstra udgift til gipsarbejde. Jeg skal gøre opmærksom på, at tømreren ved en fejl har medtaget nedtagning af fliser i sit tilbud (6.225 kr. ex moms). Samtidig bemærker jeg, at jeres egen kalkulation ikke indeholder en særskilt post for bortskaffelse af affald fra det nødvendige flise- og gipsarbejde. Efter min vurdering udligner disse forhold hinanden prismæssigt, og det samlede tilbud afspejler derfor stadig et rimeligt niveau for den reelle opgave.

Skade 2 – gulv og gulvafløb (j.nr. ...98)

– Dette er en selvstændig sag om udskiftning af de to ulovlige gulvafløb og gulvet uden for brusenichen.

– Denne sag skal opgøres uden sammenblanding med vandskaden i brusenichen.

– Jeg fastholder, at arbejdet skal bringe gulvet i fuldt lovlig stand med sammenhængende vådrumsmembran efter SBI-anvisning 252 og et underlag egnet til vådrum (fx svalehaleplader eller tilsvarende).

– Jeres nuværende kalkulation dækker kun 1 m2 vandtætning og forudsætter igen krydsfiner, hvilket ikke er tilstrækkeligt for et vådrum.

Jeg beder derfor om:

Ankenævnet for Forsikring

19.

104701

En selvstændig opgørelse for hver sag, så erstatningerne ikke sammenblandes eller modregnes.

En opdateret opgørelse for skade 1, der medtager udskiftning af de fugtskadede gipsplader, som i tidligere har bedt mig indhente tilbud på.

En revideret opgørelse for skade 2, der afspejler fuld vådrumssikring på det dækkede areal og et underlag i overensstemmelse med gældende vådrumsanvisning.

Jeg vedlægger gerne yderligere dokumentation, hvis det ønskes.

...'

Hertil besvarede taksator følgende:

'...

Grunden til at jeg har opgjort erstatningen under samme kalkulation er, at i udbedre begge forhold på samme tid. Da jeg opgjorde forholdet omkring brusearmaturet, var jeg ikke bekendt med at der efterfølgende ville blive yderligere blotlagt, inden forholdet (væggen) skulle udbedres. Den første opgørelse var altså forudsat en partiel reparation af et vægstykke i brusenichen.

Jfr forsikringsaftaleloven - FAL § 39 - kan man kun få erstatning for de tab man måtte have. Og derfor har jeg efterfølgende opgjort ud fra de faktiske forhold, og altså i samme kalkulation,

Men efter at have vendt sagen internt, vil jeg alligevel tilbyde at opgøre forholdene som to separate forhold.

Skade ...94 (brusearmatur)

Opgørelse af 22.maj 2025

I alt inkl moms erstattes kr. 20.062,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 14.762,50

Tillæg for udskiftning af ca. 2 m2 bagerste lag gipsplade, herunder afvaskning med skimmelforebyggende middel som f.eks Protox Skimmel - kr. 750,-

Skade ...94 (brusearmatur) ialt kr. 15.512,50

Revideret opgørelse af udskiftning af gulv afløb ...98

Kalkulation Molio kr. 60.037,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 54.737,50

Der er iregnet håndtering af affald ligesom vådrumssikringen ligger i 'opskriften' under fliser. Her er regnet med 3 m2 gulv – ikke 1 m2. Jeg har indsat affaldshåndteringen af 'betonen' som et selvstændigt pkt.

Se vedhæftede kalkulation

Jeg er ikke enig i, at der kræves svalehaleplader som underlag for et betondæk. Derfor fastholdes tidligere opgørelse på øvrige poster.

Du kan indsende fotos og faktura af de udførte arbejder, og jeg vil efterfølgende overføre erstatningen til din NEMkonto

*Ønsker du at klage, kan du skrive til: ...
...'*

Klager var fortsat uenig og skrev følgende:

'...

Tak for jeres seneste opgørelse og for at imødekomme nogle af mine punkter. Jeg har gennemgået opgørelsen, men må fastholde, at jeres prissætning og foreslåede løsninger ikke svarer til de reelle udgifter og en byggeteknisk forsvarlig udbedring.

1. Skade ...94 – vandskade ved brusearmatur

Jeg noterer, at I har lagt 750 kr. til nedtagning af ca. 2 m² fugtskadede gipsplader, afvaskning med skimmelforebyggende middel og opsætning af nye plader. Dette beløb er urealistisk lavt og kan hverken dække materialer, transport eller det nødvendige tidsforbrug. Et realistisk markedsniveau ligger i størrelsesordenen 3.000–5.000 kr. inkl. moms.

Jeg anmoder derfor om, at posten justeres, så den afspejler faktiske markedspriser, jf. FAL § 39.

2. Skade ...98 – gulv og afløb

Jeg bemærker, at jeres opgørelse fortsat bygger på Molio-standardpriser og på en løsning med udlægning af krydsfiner som underlag.

Prissætning: Molio-priser er vejledende og afviger væsentligt fra de faktiske markedspriser, som mit indhentede tilbud fra autoriseret entreprenør dokumenterer. I henhold til FAL § 39 skal erstatningen svare til det faktiske tab, dvs. de reelle udgifter, der er nødvendige for en korrekt udbedring.

Underlag: En træplade/krydsfiner på strøer over krybekælder er ikke en stabil eller vådrumsejnet konstruktion. Den oprindelige fejl bestod netop i, at gulvet var udført på en træplade. En gentagelse af samme løsning bringer ikke gulvet i lovlig stand. En forsvarlig udbedring kræver et underlag egnet til vådrum, fx svalehaleplader eller tilsvarende, der sikrer stabilitet og korrekt indstøbning af gulv og afløb.

Vådrumssikring: Jeg noterer, at I nu har hævet arealet for membran til 3 m², hvilket er mere realistisk, men jeg forventer samtidig, at vådrumssikringen udføres i overensstemmelse med SBI-anvisning 252 og gældende krav. Jeg bemærker yderligere at opgørelsen kun medtager 1 m² (pkt. 43.17.01,01).

3. Samlet vurdering

Jeg har tidligere gjort opmærksom på, at en partiel reparation ikke giver mening i mit badeværelse, og at en realistisk løsning ville være en fuld renovering for at bringe gulv og vægge i lovlig stand. Jeg finder derfor, at jeres nuværende opgørelse fortsat ikke afspejler mit reelle tab eller de arbejder, der er nødvendige for en korrekt udbedring.

4. Anmodning

Ankenævnet for Forsikring

21.

104701

Jeg anmoder derfor om, at I:

Justerer opgørelsen for gipsarbejdet i bruseområdet til et realistisk niveau,

Reviderer gulvopgørelsen, så den baseres på faktiske markedspriser og en vådrumsejnet konstruktion uden træplade som underlag.

*Såfremt vi ikke kan nå til enighed, vil jeg indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.
...'*

Sagen blev herefter overdraget til selskabets fagkonsulent.

Den 2. december 2025 anmodede klager om udbetaling i sagen.

'...

Jeg skal hermed anmode om, at den tilkendte erstatning vedrørende skaderne ...94 og ...98 udbetales til min NEM-konto i henhold til jeres seneste opgørelse.

Jeg vedhæfter slutfakturaen fra entreprenøren som dokumentation for, at arbejdet er udført og den endelige pris er opkrævet og betalt. Som du tidligere har bekræftet, er fakturaen ikke opdelt – arbejdet foreligger kun som én samlet faktura, da det var nødvendigt at renovere badeværelset som ét samlet projekt.

*Jeg gør samtidig opmærksom på, at anmodningen om udbetaling ikke skal betragtes som en accept af jeres afgørelse eller som en afslutning af sagen. Jeg har indsendt klage til Ankenævnet for Forsikring vedrørende afgørelsen og den tekniske vurdering, men ønsker naturligvis den tilkendte del udbetalt i mellemtiden.
...'*

Fakturaen er fremlagt som **bilag Q**.

Den 3. december 2025 skrev selskabets fagkonsulent følgende:

'...

Vi kan udbetale jf. taksators tidligere opgørelse af de 2 sager, jf. nedenstående:

Skade ...94 (brusearmatur)

Opgørelse af 22.maj 2025

I alt inkl moms erstattes kr. 20.062,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 14.762,50

Tillæg for udskiftning af ca. 2 m2 bagerste lag gipsplade, herunder afvaskning med skimmelforebyggende middel som f.eks Protox Skimmel - kr. 750,-

Skade ...94 (brusearmatur) ialt kr. 15.512,50

Revideret opgørelse af udskiftning af gulvafløb ...98

Kalkulation Molio kr. 60.037,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 54.737,50

Beløbene er på vej til din nemkonto, hvor de burde være til rådighed i løbet af 2-3 bankdage.'

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår det, hvad der dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 11-12:

'2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

'2.2.2 VVS-installationer

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.'

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3 fremgår, hvilke forhold, der ikke dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 12:

'2.3.1 Forhold

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 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.'

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet Forsikring fastholde sin vurdering af, at klageren ikke er berettiget til yderligere erstatning for de 3 anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for at dokumentere, at hun har krav på yderligere erstatning end den af selskabet opgjorte og udbetalte erstatning.

Ankenævnet for Forsikring

23.

104701

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Forholdene gennemgås herunder:

Vedr. forkert/ulovlig genopbygning

Klager har gjort gældende, at selskabets afslag vedrørende forkert/ulovlig gulvopbygning og mulig manglende svalehaleplade er uberettiget, når der forelå en skjult konstruktionsfejl.

Af den fremlagte byggetekniske rapport af 4. april 2025 fremgår det, at gulvet ikke lever op til de krav der var gældende, da badeværelset blev renoveret i 2011, og at der er tale om forhold, der medfører skade og/eller risiko for skade på omkringliggende bygningsdele.

Ved selskabets besigtigelse kunne der ikke konstateres skader hverken i form af vand- eller fugt-gennemtrængen på hverken krydsfiner eller gulvbjelkerne.

Selskabet bemærker i øvrigt, at følgende anmærkninger fremgår af tilstandsrapporten:

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
4		Fuge mellem gulvfliser i brusenichen er med revner.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
5		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

Af betingelsernes punkt 2.3.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og at et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet er af den opfattelse, at klager som følge af anmærkningerne forinden købet er blevet gjort opmærksom på, at der er kritiske skader på gulvfliserne og fugerne brusenichen og at disse skader kan medføre skader på de omkringliggende konstruktioner. Klager har dermed måtte påregne en reparation af forholdene ved badeværelsesgulvet i brusenichen i forhold til beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående, at klager ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Vedr. utæt brusearmatur og fugt

Klager har gjort gældende, at selskabet alene har anerkendt delvis udbedring af væggen omkring brusearmaturet og ikke for hele væggen eller hjørnet, hvor der blev konstateret fugt. Hertil har klager bemærket, at en delvis udskiftning af fliserne og gips i en vådzone ikke kan sikre, at vådrumsmembranen bliver tæt i overgangene mellem nyt og gammelt arbejde og at udbedringen ikke er forsvarlig i henhold til SBI 252 og BR18.

Efter taksators genbesigtigelse bekræftede han, at der kunne ses fugtskjolder nederst i væggen, hvor brusearmaturet var placeret. Der var dog ikke egentlige skader i form af f.eks. trænedbrydning af rådagtig karakter, eller anden forekomst af biologisk karakter. Der sås heller ingen skader på træskelet i væggene, ligesom der ingen skader kunne registreres på gulvstrøerne.

Taksator tilbød herefter erstatning for merudgifterne til demontering af gipspladen i brusenichen fra armaturet og ned til gulvniveauet på i alt ca. 1 m2.

Ankenævnet for Forsikring

25.

104701

Selskabet bemærker, at forholdet omkring brusearmaturet er opgjort og udbetalt den 3. december 2025 på baggrund af det fremlagte tilbud fra [firma 1]:

Opgørelse af 22. maj 2025

I alt inkl. moms erstattet: kr. 20.062,50

fratrullet selvrisko: kr. 5.300,00

Disponibel erstatning: kr. 14.762,50

Tillæg for udskiftning af ca. 2 m2 bagerste lag gipsplade, herunder afvaskning med skimmelforebyggende middel som f.eks. Protox Skimmel - kr. 750,-

Samlet erstatning til udbetaling i alt: kr. 15.512,50

Klager har fremlagt et tilbud på i alt 34.875 kr., som indeholder en merpris på blandt andet ikke-beskadigede fliser.

Selskabet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fliser, som ikke kan konstateres at være

beskadiget som følge af fugt. Hertil bemærker selskabet, at man med en partiel udskiftning af fliserne på normalvis godt kan lave en tæt vådrumsmembran.

Selskabet er herefter af den opfattelse, at klager ikke har dokumenteret, at den tilbudte udbedringsmetode og den opgjorte erstatning er utilstrækkelig i forhold til forholdene omkring det utætte brusearmatur, hvorfor klagers øvrige krav afvises.

Vedr. ulovligt gulvafløb

Klager har gjort gældende, at selskabets udbedringsmetode ikke tager højde for tekniske krav til korrekt opbygning af et vådrum, herunder anvendelse af godkendt underlag (svalehaleplader) og sammenhængende vådrumsmembran.

Selskabet har opgjort og udbetalt erstatning den 3. december 2025 ud fra taksators skøn/beregning ud fra Molio-priser:

Revideret opgørelse af udskiftning af gulvafløb ...98

Kalkulation Molio kr. 60.037,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 54.737,50

Selskabet bemærker, at taksator efterfølgende har indhentet en pris på udbedringen fra selskabets netværkshåndværker [firma 1], som lød på i alt 40.625 kr. inkl. moms, hvilket er lavere end den forhøjede fastsatte erstatning, jf. ovenstående, som selskabet alligevel valgte at fastholde.

Selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i den samme etablerede konstruktionsmetode i form af udlægning af krydsfiner som underlag for et betondæk og ikke svalehaleplader, som ønsket af klager.

Selskabet bemærker, at det i henhold til bygningsreglementet ikke er ulovligt at anvende krydsfiner

på strøer i et vådrum og at klagers ønske om at anvende et andet materiale end det tilbudte er op til klager selv, men at selskabet alene kan tilbyde dækning ud fra samme konstruktionsmetode, hvorefter klager selv må afholde en eventuel merudgift ved at anvende svalehaleplader eller tilsvarende til udbedringen.

Klagers fremlagte tilbud på i alt 83.218,75 kr. inkl. moms, indeholder en udbedringsmetode med anvendelse af svalehaleplader og går derfor ud over, hvad der er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen, hvorfor selskabet ikke kan imødekomme klagers øvrige krav.

Klager har afslutningsvist gjort gældende, at alle tre forhold udspringer af den samme underliggende konstruktionsfejl på badeværelset og at sagen skal vurderes samlet.

Dette er selskabet dog ikke enig i.

Selskabet mener, at der er tale om 3 forskellige forhold, som er uafhængige af hinanden, hvilket i øvrigt kan udledes ud fra ovenstående behandling af sagerne, hvorfor det ikke giver anledning til at behandle sagerne som én samlet sag.

Selskabet fastholder som følge af ovenstående, at klager ikke berettiget til yderligere dækning end det allerede tilbudte og at selskabets fremlagte udbedringsmetoder, for de to dækningsberettigende forhold, er i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 13/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Indledende bemærkning

Jeg afgiver hermed mine uddybende bemærkninger til selskabets klagesvar.

Jeg anfægter ikke den erstatning, som allerede er udbetalt. Klagen vedrører derimod dækningsomfanget og den tekniske forsvarlighed af de løsninger, som selskabet har lagt til grund for udbedringen af de anmeldte forhold.

1. Fugt i vægge – partiel udbedring i vådzone er ikke tilstrækkelig

Selskabet har anerkendt, at der forelå fugt i væggen ved brusearmaturet samt i den tilstødende væg, og har på den baggrund tilkendt dækning for en partiel udbedring af væggene. Det bemærkes i den forbindelse, at den foreslåede partielle udbedring ikke omfatter et mindre, lokalt område, men derimod et længere sammenhængende vægforløb i brusenichen.

Der er tale om en reparation i:

- en bruseniche,
- et direkte vandbelastet hjørne,
- en væg med dokumenteret fugtpåvirkning.

Den foreslåede løsning indebærer, at ny vådrumsmembran skal sammenbygges med eksisterende membran over et samlet stræk på ca. 3 meter i direkte vandbelastet zone (i alt 5 fliser i højden og 6 fliser i bredden på den ene væg samt 5 fliser i højden og 3 fliser i bredden på den tilstødende væg, flisestørrelse 14,7 x 14,7 cm).

En så lang samling mellem ny og eksisterende membran i et vandbelastet område indebærer en væsentlig risiko for manglende tæthed, idet materialerne kan have forskellig alder, elasticitet og bevægelsesmønstre. Risikoen er markant større end ved en mindre, lokal reparation, eksempelvis omkring enkelte fliser.

En partiel udskiftning af fliser og bagvedliggende gips indebærer, at:

- ny vådrumsmembran skal samles med eksisterende, ældre membran,
- overgangene ikke kan kontrolleres eller dokumenteres tætte,
- der opstår en reel risiko for fremtidig utæthed.

Dette er ikke i overensstemmelse med almindelig byggeskik eller principperne i SBI-anvisning 252, hvorefter reparationer i vådzone skal udføres, så tæthed og sammenhæng i membranen sikres.

Selskabet har endvidere anført, at nederste del af væggen og tilstødende gulvområde ikke er dækningsberettiget, idet jeg selv havde foretaget udskiftning af enkelte fliser i gulvet. Det præciseres, at denne udskiftning ikke omfattede området helt ind mod den væg med brusearmaturet, hvor der senere blev konstateret fugt. Det gulvområde, som grænser direkte op til denne fugtramte væg, var således ikke allerede under udbedring og kan derfor ikke anses som en allerede afholdt eller planlagt egenudgift.

I en korrekt vådrumsløsning er samlingen mellem væg og gulv afgørende for tæthed. Når der konstateres fugt i væggen i et vådområde, kan dette teknisk ikke adskilles fra den tilstødende gulv-væg-overgang uden at skabe en konstruktiv svaghed i vådrumssikringen.

Jeg gør derfor gældende, at omfanget af den partielle reparation i sig selv medfører, at løsningen ikke kan anses for teknisk forsvarlig eller holdbar. En korrekt og holdbar udbedring forudsætter, at hele det vandbelastede område i brusehjørnet genetableres samlet fra gulv til loft på begge berørte vægge.

Det understøttes i øvrigt af mit indhentede håndværkertilbud vedrørende vægudbedringen, hvor entreprenøren udtrykkeligt har anført, at de ikke kan garantere, at en ny vådrumsmembran kan fungere og arbejde korrekt sammen med den eksisterende membran over et længere sammenhængende område.

2. Underlag ved gulv – krydsfiner er ikke en egnet løsning i vådrum over krybekælder

Selskabet fastholder, at anvendelse af krydsfiner som underlag under gulv i forbindelse med lovliggørelse af afløb er acceptabelt. Dette er jeg uenig i.

Det oprindelige problem bestod i:

- ustabil underlag,
- gruslag oven på træplade,
- manglende vedhæftning.

Den foreslåede løsning gentager i sin grundlæggende opbygning de samme principper, som gav anledning til de oprindelige problemer, nemlig anvendelse af træbaseret underlag i en konstruktion udsat for fugt og bevægelse.

At genetablere gulvkonstruktionen med en træbaseret plade over krybekælder:

- introducerer et organisk materiale,
- som arbejder med fugt og temperatur,
- og som ikke giver et stabilt, dimensionsfast underlag for beton og fliser.

Løsninger som fx svalehaleplader er netop udviklet til at sikre stabilitet, korrekt indstøbning og egnethed i vådrum. Jeg gør derfor gældende, at den af selskabet foreslåede løsning ikke sikrer en teknisk korrekt og holdbar udbedring.

3. Prissætning af gulvafløb og relateret arbejde

Selskabets opgørelse bygger på Molio-priser og tilbud fra deres samarbejdspartner [firma 1]. Jeg gør gældende, at:

- prissætningen ikke afspejler det nødvendige tekniske omfang,
- der er tale om en undervurdering af reelle markedsomkostninger,
- tilbuddene tager udgangspunkt i en mere begrænset, partiel løsning end den, der faktisk er nødvendig.

Mit eget indhentede entreprenørtilbud dokumenterer et højere, men realistisk prisniveau baseret på en uafhængig faglig vurdering af nødvendigt omfang, herunder opbrydning, korrekt genopbygning, vådrumssikring og samordning mellem faggrupper.

I henhold til forsikringsaftalelovens § 39 skal erstatningen svare til det reelle tab, dvs. de nødvendige udgifter til korrekt udbedring – ikke en teoretisk minimumsløsning.

Jeg bemærker, at selskabet i sit klagesvar anfører, at taksator ved besigtigelsen 27. august 2025 konstaterede, at gulvafløbet ikke var indstøbt i beton. Jeg skal i den forbindelse præcisere, at badeværelset på tidspunktet for taksators besigtigelse allerede var nedrevet, og at de oprindelige afløb derfor ikke længere var synlige. Dette bekræftes af taksators billedokumentation. Eventuelle vurderinger af afløbnes oprindelige udførelse kan således ikke være baseret på en direkte besigtigelse af den eksisterende konstruktion, men må bero på øvrigt materiale. Denne præcisering er alene anført for at sikre korrekt sagsfremstilling.

4. Afsluttende bemærkninger

Jeg har fra start handlet loyalt og tålmodigt og har først renoveret badeværelset efter længere dialog med selskabet og først da det stod klart, at partielle reparationer ikke var teknisk eller praktisk forsvarlige.

Jeg vil afslutningsvis bemærke, at jeg som forsikringstager i udgangspunktet havde tillid til, at Alm. Brands vurderinger var objektive og teknisk forsvarlige. Da afgørelsen om den partielle vægudbedring blev truffet, lagde jeg denne vurdering til grund i god tro.

Det er først efter sagens videre forløb – hvor selskabet flere gange har ændret både dækningsomfang og erstatningsniveau efter mine indsigelser – blevet klart for mig, at de oprindelige vurderinger ikke nødvendigvis afspejlede den teknisk mest forsvarlige løsning. Denne erfaring understøtter, at også vurderingen af den partielle udbedring af væggene i bruseområdet bør undergives en fornyet og uafhængig vurdering.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet om at tage stilling til:

Ankenævnet for Forsikring

29.

104701

- om den foreslåede partielle reparation af væggene i bruseområdet, som indebærer en lang sammenhængende samling mellem ny og eksisterende vådrumsmembran i direkte vandbelastet zone, er teknisk forsvarlig,
- om den foreslåede gulvkonstruktion med krydsfiner er egnet i vådrum over krybekælder,
- om prissætningen for gulv afløb og relateret arbejde afspejler nødvendigt omfang og reelt tab."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 19/9 2024:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
4		Fuge mellem gulvfliser i brusenichen er med revner.	Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.	-
5		Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren.	-	Da området normalt ikke er vandbelastet, vurderes forholdet ikke at give risiko for følgeskader.

"

Det fremgår af mail af 24/2 2025 fra sælgeren til klageren:

"Det fra 2011, og det var min ... sammen med sin [familiemedlem] (pensioneret mure) Der lavet det."

Det fremgår af rapport af 4/4 2025 fra klagerens sagkyndige:

"Observationer

Fugtmåling på væg viser 26, svarende til ca 50 cm over gulv

Fugtmåling på væg viser 70, 56 svarende til våd

Fugtmåling på væg viser 3 svarende til tør

...

Fugtmåling på gulv viser 53 svarende til våd

Fugtmåling på gulv viser 32 og 31 svarende til fugtig

...

Beton under klinkerne smuldre så jeg kan stikke min bladsøger igennem den.

...

Det ligner tørbeton der ikke er blandet vand i.

Jeg kan let grave grus og cement ud fra under klinkerne.

Gulvet er lagt på en støbeplade der er omkring 25 mm. tyk.

...

Vådrumssikring.

Det tyder på at man har anvendt vådrumssikring og hjørnearmering, men det virker som et meget tyndt lag man har smurt på.

...

Vådrumssikring har godt beskrevet i det almene tekniske fællesele igennem de sidste 25 - 30 år, og det har været et krav ved renoveringer at man sikre at der ikke trænger vand fra bruseren ud i de bagvedliggende konstruktioner. På den baggrund er det min vurdering at der her er tale om en konstruktionsfejl, der medfører skade og risiko for skade på andre under-/bagvedliggende bygningsdele.

...

Når man tænker på at badeværelset er renoveret i 2011 så er det meget kritisk at man har konstrueret gulvet på denne måde.

I bygningsreglementet fra 2010 står der i pkt. 4. 6. Stk. 5.

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
- 3) Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.
- 4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.
- 5) I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

Under kommentaren står der:

Bemærk at wc-rum uden gulvafløb ikke betragtes som vådrum.

Områderne i og omkring bruseniche og badekar må forventes udsat for jævnlig vandpåvirkning.

I By- og Byg-anvisning 200 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres, samt eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.

...

Der er et Betontag på lige omkring 2 cm. Under klinkerne, det vurderes til at være alt for lidt, man støber 100 mm. for radontæthed og styrke.

...

Konklusion

Det er min samlede vurdering at gulvet ikke lever op til de krav der var da badeværelset blev renoveret, og det lever ikke op til de krav der er i dag.

Her er det kritiske punkter der medfører skade og/eller risiko for skade på omkringliggende bygningsdele.

Badeværelset bør brydes ned og reetableres så det lever op til de krav der er til badeværelser vedr. tæthed og styrke."

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 11/4 2025 fra husforsikringen:

"der er ikke nogle skade der er ikke fuget bag rosetter og der er ikke forbrug på brugsvand samt ikke tryk tab på centralvarmen kund manglene fuger"

Det fremgår af udateret brev fra selskabets taksator til klageren vedrørende skadenr. 86 og 94:

"Min besigtigelse

Skadenr ...86 - konstruktionen/mulig manglende svalehaleplade.

Ved mit besøg, at der optaget fliser i brusenichen. Der ses et 'betonlag' på ca 25 mm tykkelse under fliserne. Betonlaget under de optagene fliser er ikke fast, og fremstår mest af sandagtig karakter. Der er udlagt en støbe krydsfinder på etagebjælkerne over krybekælderen. Her ses ingen indikationer på vand- eller fugtgennemtrængen på hverken krydsfiner eller gulvbjælkerne

Der ses resterne af en udlagt vådrumsmembran under fliser og ved gulvafløbet. På tegninger i FILARKIV.DK kunne det se ud til, at der ved bygningens opførelse, var et badekar ved den nuværende bruseniche. Fliserne i den øvrige del af badeværelset fremstår generelt stabile og jeg kunne ikke registrere revner i fliserne eller i flisefuger ved mit besøg.

Skadenr ...94 - fugt i væggen pga utæthed ved brusearmatur.

Der kunne måles fugt i væggen omkring og under brusearmaturet. Dette vurderes ikke at være fugt fra gulvet, men mere sandsynligt fra armaturet. Du oplyste, at I har været opmærksom på, om der er uønsket vandforbrug. Dette er ikke tilfældet, hvorfor fugten synes at stamme fra rosetterne, som ifølge jeres oplysninger ikke fuget. På modsatte side (i bryggerset), kunne jeg ikke måle fugt i væggen ind mod badeværelset. Der er dog opsat en varmtvandsbeholder, umiddelbart på modsatte side af brusearmaturet, hvorfor jeg ikke kunne måle direkte bag armaturet.

...

Sådan dækker vi skaden

Skadenr ...94 - fugt i væggen pga utæthed ved brusearmatur.

Dette forhold opfylder skadebegrebet i betingelsernes side 6 under afsnit 2.2. Hvad dækkes ? (ovenfor gengivet) At der er fugt i væggen, ind mod bryggerset, er et forhold som giver nærliggende risiko for skade på væggen.

Vi erstatter derfor, at en murer eller VVS-montør sørger for tætning af brusearmaturet, samt kontrollere væggene i området ved brusearmaturet for eventuelle skader.

Jeg skal for god ordens skyld tage forbehold for bagatelgrænsen i betingelsernes side 7 & 8 afsnit 2.3.11 Bagatelgrænse.

I vil blive kontaktet af [firma 1] for aftale af besøg, med henblik på tilbud på udbedringen som ovenfor anført.

Vær i den forbindelse opmærksomme på, at der i forbindelse med gulvarbejderne skal de- og genmonteres nederste flise, således der sikres en korrekt vandtætning. Udgifterne til den nederste række fliser, er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Skadenr ...86 - konstruktionen/mulig manglende svalehaleplade.

I betingelsernes side 7 under afsnit 2.3. Hvad dækkes ikke? fremgår det at:

...

I tilstandsrapportens side 13 under pkt. 3,4 & 5 er der nævnt

...

Man er som køber advaret om, at der er kritiske skader på gulvfliser og gulvfugerne i brusenichen, og at disse kritiske skader kan medføre, eller allerede har medført, skader på omkringliggende konstruktioner. Derfor har man som køber haft mulighed for, at medtage denne viden i sine forhandlinger med sælger, inden købsaftalen blev underskrevet.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold.

For god ordens skyld skal det oplyses, at der ingen dækning er af eventuelt ulovlige konstruktioner. Der er alene dækning af ulovlige EL- og VVSinstallationer.

Hvad sker der nu?

I vil blive kontaktet af [firma 1] for nærmere aftale af besøg."

Det fremgår af brev af 22/5 2025 fra selskabets taksator til klageren vedrørende skadenr. 94:

"Jeg har modtaget nedenstående tilbud fra [firma 1] på udbedringen af forholdet ved brusearmaturet. Erstatningen kan således opgøres som følger, baseret på [firma 1's] tilbud:

MURER

- demontering af 5 rækker fliser i højde samt 6 stk. bredde på bruse væg (ej nederste række)
- demontering af 5 rækker fliser i højde samt 3 tk. på tilstødende væg
- vurdering af underliggende væg for fugt og fugtskader (ej udbedring må vurderes)
- reetablering af vådrumssikring samt manchetter omkring dåser
- levering samt opsætning af hvider Rako blank 14,7x14,7
- fugning

VVS

- de og genmontering af armatur

MURER : 11 550,00 kr

MATERIALER : 2 500,00 kr

VVS : 3 000,00 kr

IALT EX. MOMS : 16 050,00 kr

I alt inkl moms erstattes kr. 20.062,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Ankenævnet for Forsikring

33.

104701

Disponibel erstatning kr. 14.762,50

Du vælger, og rekvirerer, selv en håndværker til at udbedre forholdet. Vær opmærksom på, at eventuelle merudgifter i forhold til ovenstående beløb, ikke afholdes af forsikringen.

Når arbejdet er udført, kan du sende mig en kopi af fakturaen, og jeg vil efterfølgende overføre erstatningen til din NEMkonto

Såfremt du ønsker [firma 1] til at udbedre forholdet, kan du kontakte ... direkte på ..."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 11/6 2025 på udbedring af fugtskade i bruseniche til 34.875 kr. inklusive moms fra klagerens murermester. Det fremgår bl.a. heraf:

"Beskrivelse

...

NB. Vi kan ikke sætte garanti på vådrumssikring, da vi ikke ved om det er samme materiale producent og derfor er vi ikke sikre på de arbejder sammen. Opgaven kan ikke udføres uden af gipsen væggen bag fliser går i stykker og tilbuddet dækker ikke dette."

Det fremgår af mail af 10/7 2025 fra fabrikanten af afløb til klageren:

"Ud fra fremsendte billeder ligner det at der er brugt vinyl som vådrumssikring, under fliserne, og er det tilfældet er det ikke en korrekt installation.

Vinyl skal klemmes fast til afløbet med en klemflange, og det afløb der er installeret hos dig er med smøremembranflange.

Og ud fra billederne, er afløbet installeret i 2011.

I 2000'erne ændrede vi udformingen på rammen (der hvor risten er monteret), fra bred til smal, og du har den smalle udgave.

Bonus info, Svenskerne bruger vinyl som vådrumssikring under fliser, da det er kotume hos dem, og vi har også afløb der kan bruges til det.

Det skal bare sættes sammen på den rigtige måde, og det er ikke tilfældet hos dig."

Det fremgår af brev af 29/8 2025 fra taksator til klageren vedrørende skadenr. 94:

"Som aftalt bekræfter jeg, at der ses fugtskjolder nederst i væggen, hvor brusearmaturet var placeret. Her var kunne ikke ses egentlige skader, som f.eks trænedbrydning af rådagtig karakter, eller anden forekomst af biologisk karakter. Jeg anerkender merudgifterne til demontering af gipspladen i brusenichen fra armaturet og ned til gulvniveauet. Ialt ca 1 m2.

Ved mit besøg var alle vægge nedtaget, ligesom gulvkonstruktionen var blotlagt til gulvstrøerne.

Her sås ingen skader på træskelet i væggene, ligesom der ingen skader kunne registreres på gulvstrøer. Ligeledes kunne der ikke konstateres biologisk forekomst.

Vi aftalte, at du skulle sende mig tilbuddet I har indhentet på badeværelset."

Det fremgår af brev af 1/9 2025 fra selskabets taksator til klageren vedrørende skadenr. 98:

"Min besigtigelse

Ved mit besøg, er gulvkonstruktionen blotlagt ned til gulvstrøer/isolering. Ligeledes er vægbeklædningen nedtaget og fjernet, således træskelet og isoleringen er synlig. Der ses lidt fugtaftegninger nederst på væggen, hvor der tidligere var bruseniche. Fugtrelaterede forhold hidrørende brusearmaturet er opgjort på skadenr...94

Der kunne ikke konstateres skader som følge af gulvafløbets montering.

I har tidligere spurgt til mulig dækning af gulvafløbet, hvis det viste sig ulovligt, og har derfor blotlagt gulvafløb/konstruktion for at undersøge og dokumentere en eventuel ulovlighed.

Der er opsat en toiletvogn uden for huset, da I ikke har toilet på nuværende tidspunkt

...

Sådan dækker vi skaden

Det anmeldte forhold opfylder skadebegrebet i betingelsernes side 6 & 7 under afsnit 2.2. Hvad dækkes?

2.2.3 VVS-installationer

...

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os. Vi erstatter derfor nødvendige udgifter til lovliggørelse af gulvafløbet.

I bedes sende os jeres indhentede tilbud fra jeres entreprenører. Jeg vil samtidig indhente et tilbud på lovliggørelse jfr. ovenstående.

Hvad sker der nu?

Når jeg har modtaget tilbuddene som ovenfor anført, vil jeg sende jer min økonomiske erstatningsopgørelse"

Det fremgår af brev af 5/9 2025 fra selskabets taksator til klageren vedrørende skadenr. 98:

"Det er muligt at udføre en partiel reparation af gulvet omkring gulvafløbene. Dette udføres ved en 'betonstøbning' på ca 30 x 30 cm. Det er muligt at reparere en vådrumsmembran, da det er et flydende materiale.

Jeg har ikke forhold mig til gulvkonstruktionens lovlighed, eller hvorvidt denne opfylder diverse anvisninger. Der er ingen dækning af eventuelt 'ulovlige' konstruktioner i betingelserne. Det er alene EL- og VVSinstallationer som kan være dækket som en 'ulovlig installation'

Jeg vil fortsat bede om at du fremsender mig tilbuddet som tidligere anført."

Ankenævnet for Forsikring

35.

104701

Det fremgår af brev af 8/9 2025 fra selskabets taksator til klageren vedrørende skadenr. 98:

"Der var ikke registreret skader på gulvet uden for brusenichen, hverken ved overtagelsen eller ved mit 1. besøg. Og der er efterfølgende ikke konstateret skader i konstruktionen, efter I har optaget gulvet generelt.

I har ikke oplyst, at I havde mistanke om skader på gulvet INDEN I optog gulvet - I oplyste, at I havde mistanke, om at gulvafløbet ikke var lovligt. At I mener gulvet udgør en 'konstruktionsfejl' er ikke et dækningsberettiget forhold.

Det er alene skadebegrebet på side 6 afsnit 2.2. Hvad dækkes ? som er afgørende for om et forhold er dækningsberettiget eller ej. Herudover er der ulovlighedsdækning på installationer.

Gulvet i brusenichen er, som du skriver, undtaget dækning - se min tidligere afgørelse.

Det skal for en god ordens skyld påpeges, at der ikke er konstateret utætheder på eller fra gulvet. Og de eksempler du sender er angivet i betingelsernes side 20, i kolonnen under *Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende*

- manglende vådrumsmembran i vådzone
- manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv

Det efterlader så gulvet uden for brusenichen, hvoraf jeg har anerkender udgifterne til en reparation omkring gulvafløbet. Det er ikke den første sag, hvor vi erstatter en partiel reparation på f.eks. et badeværelsesgulv.

Jeg kan dog tilslutte mig din pragmatiske tilgang til en løsning, og kan således acceptere at afholde udgifterne til gulvet udenfor brusenichen. Denne accept gives uden præjudice, og jeg forbeholder mig ret til at indhente et alternativt tilbud, såfremt jeg vurderer dette nødvendigt."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 17/9 2025 på udbedring af gulv og 2 stk. gulvafløb til 83.218,75 inklusive moms fra klagerens murermester. Nævnet har fået forelagt taksators pris-kalkulation på 65.000,43 kr. inklusive moms. Det fremgår af brev af 22/9 2025 fra selskabets taksator til klageren:

"Jeg kan tilbyde at erstatte iht vedhæftede kalkulation for hhv udskiftningen af de to gulvafløb, gulvet udenfor brusenichen samt reparationen af væggen v brusearmaturet. Vær opmærksom på, at sokkelklinken er indsat som 2 m² vægflise - det er vist tilstrækkeligt til ca 2 x 2 lbm a ca 10 cm højde

Alternativt skal jeg indhente et tilbud fra [firma 1]
Priserne i kalkulationen er fra Molio prisbibliotek."

Ankenævnet for Forsikring

36.

104701

Nævnet har fået forelagt taksators priskalkulation på 71.392,64 kr. inklusive moms. Det fremgår af brev af 25/9 2025 fra selskabets taksator til klageren:

"Jeg har noteret mig dine bemærkninger og kan imødekomme dig på:

udlægning af svalehaleplader før støbning for at sikre en stabil konstruktion:

- her tillægges krydsfiner (som der var)

fuld demontering/genmontering af toilet og øvrig sanitet

- her tillægges for de-og genmont af armaturer og toilet

Jeg kan ikke anerkende yderligere udgifter til

- ophugning og bortkørsel af hele gulvkonstruktionen (ikke kun slidlag).

Der er regnet opbankning af beton, ligesom udskiftningen af fliser ligger under denne post. At fjerne støbepladen er ikke et fordyrende led i forhold til mængden af 'beton'

- fuld udførelse af vådrumsmembran efter SBI-anvisning 252 på hele det relevante areal
se pkt (43)17.01,01 Vandtætning beton

Jeg vil således opgøre de anerkendte forhold - ulovlige gulvafløb & utæthed ved brusearmatur - til en samlet udgift på kr. 57.114,11 - med tillæg af 25% moms - ialt kr. 71.392,50

Fratrukket selvrisko ...98 (gulvafløb) kr. 5.300,00

Fratrukket selvrisko ...94 (brusearmatur) kr. 5.300,00

Disponibel erstatning ialt kr. 60.792,50

Jeg vil overføre ovenstående beløb, når jeg modtager en faktura for det udførte arbejde. Faktura-beløbet behøver ikke passe, med de anerkendte arbejder som ovenfor anført, skal være en del af de fakturerede arbejder."

Nævnet har fået forelagt taksators priskalkulation på 60.037,54 inklusive moms. Det fremgår af brev af 30/9 2025 fra selskabets taksator til klageren:

"Grunden til at jeg har opgjort erstatningen under samme kalkulation er, at I udbedre begge forhold på samme tid. Da jeg opgjorde forholdet omkring brusearmaturet, var jeg ikke bekendt med at der efterfølgende ville blive yderligere blotlagt, inden forholdet (væggen) skulle udbedres. Den første opgørelse var altså forudsat en partiel reparation af et vægstykke i brusenichen.

Jfr forsikringsaftaleloven - FAL § 39 - kan man kun få erstatning for de tab man måtte have. Og derfor har jeg efterfølgende opgjort ud fra de faktiske forhold, og altså i samme kalkulation, Men efter at have vendt sagen internt, vil jeg alligevel tilbyde at opgøre forholdene som to separate forhold.

Skade ...94 (brusearmatur)

Opgørelse af 22. maj 2025

I alt inkl moms erstattes kr. 20.062,50

fratrukket selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 14.762,50

Ankenævnet for Forsikring

37.

104701

Tillæg for udskiftning af ca. 2 m2 bagerste lag gipsplade, herunder afvaskning med skimmelforebyggende middel som f.eks Protox Skimmel - kr. 750,-

Skade ...94 (brusearmatur) ialt kr. 15.512,50

Revideret opgørelse af udskiftning af gulvafløb ...98

Kalkulation Molio kr. 60.037,50

fratrullet selvrisko kr. 5.300,00

Disponibel erstatning kr. 54.737,50

Der er iregnet håndtering af affald ligesom vådrumssikringen ligger i 'opskriften' under fliser. Her er regnet med 3 m2 gulv - ikke 1 m2. Jeg har indsat affaldshåndteringen af 'betonen' som et selvstændigt pkt.

Se vedhæftede kalkulation

Jeg er ikke enig i, at der kræves svalehaleplader som underlag for et betondæk. Derfor fastholdes tidligere opgørelse på øvrige poster.

Du kan indsende fotos og faktura af de udførte arbejder, og jeg vil efterfølgende overføre erstatningen til din NEMkonto"

Det fremgår af mail af 9/10 2025 fra selskabet til klageren:

"Jeg har som nævnt bedt [firma 1] om at komme med en pris på det dækningsberettigede omfang ud fra taksators vurdering samt kalkulation, ligesom de også har modtaget beskrivelsen af dit indhentede tilbud.

[Firma 1] har på baggrund af taksators beskrivelse, fremkommet med nedenstående pris:

Jeg kan tilbyde at erstatte iht vedhæftede kalkulation for hhv udskiftningen af de to gulvafløb, gulvet udenfor brusenichen samt reparationen af væggen v brusearmaturet.

Vær opmærksom på, at sokkelklinken er indsat som 2 m2 vægflise - det er vist tilstrækkeligt til ca 2 x 2 lbm a ca 10 cm højde.

MURER

- opskæring af fuger i fliser omkring gulvafløb
- ophugning af fliser samt skære op i gulvplade omkring samme
- etablering af forskallings kasse for nyt afløb
- tilstøbning af 2 x ca. 30x30 x 50 cm 'klods' omkring ny ... skål
- tilpasning af plan niveau
- levering af ca. 6 fliser (afstem hvilke med kunde) afsat 1 000,00 kr
- pålægning af fliser samt fugning
- oprydning samt bortskaffelse af affald

VVS

- levering samt udskiftning af gulv afløb som 15x15 cm ... skåle 2 stk

MURER :

15 800,00 kr

Ankenævnet for Forsikring

38.

104701

MATERIALER :	6 200,00 kr
VVS :	10 500,00 kr
IALT EX. MOMS :	32 500,00 kr

- her tillægges krydsfiner (som der var) = 4 620,00 kr
- her tillægges for de-og genmont af armaturer og toilet = 2 100,00 kr

Vedr. Tillæg for udskiftning af ca. 2 m2 bagerste lag gipsplade, herunder afvaskning med skimmelforebyggende middel som f.eks Protox Skimmel ?

Så er det jo så lidt og nemt når man er der i forvejen (der er jo ryddet) så mit bud er 500,00 kr ex. moms

Som følge af ovenstående, må vi fortsat fastholde vores tidligere afgørelse i sagen."

Nævnet har fået forelagt faktura af 21/10 2025 på 90.837,50 kr. inklusive moms vedrørende badeværelset.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, 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.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.2.2 VVS-installationer

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Det er en forudsætning, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til os.

2.3 Hvad dækkes ikke?

2.3.1 Forhold

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 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.

...

2.6 Hvordan beregner vi erstatningen?

2.6.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i Tabel 1 i punkt 2.7.2, beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkt 2.7.2 indeholdte afskrivningstabeller A-M. Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

2.6.2 Lovliggørelse

Forøgede byggeudgifter, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og det dokumenteres, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen."

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og badeværelset er ifølge sælgeren renoveret i 2011. Klageren overtog ejendommen den 21/1 2025 og anmeldte den 29/1 2025, at betondæk og vådrumsmembran på badeværelset smuldrede, og at gulvet var fejlkonstrueret og uden svalehaleplade. Klagerens sagkyndige besigtigede ejendommen den 4/4 2025. Selskabet besigtigede ejendommen den 5/5 2025. Den 6/5 2025 anmeldte klageren, at der var fugt i væg som følge af utæthed ved brusearmatur. Den 6/8 2025 anmeldte klageren, at badeværelsets afløbsinstallationer var ulovligt udførte. Selskabet genbesigtigede ejendommen den 27/8 2025. Selskabet har dækket udgiften til udbedring af utæthed ved brusearmatur og fugt i væg samt til lovliggørelse af 2 stk. gulvafløb og udbedring af gulvet udenfor brusenichen.

Klageren ønsker yderligere dækning. Klageren har anført, at fejlene blev opdaget i forbindelse med udbedring af fuger i bruseområdet, hvor det viste sig, at gulvet under fliserne var smuldret og opbygget med et gruslag oven på en træplade uden korrekt vedhæftning eller understøtning.

Efterfølgende gennemgang viste, at der var fugt i vægkonstruktionen og fejl i badeværelsets samlede opbygning. Klageren har fået udarbejdet en byggesagkyndig rapport, som dokumenterer, at både gulv og vægge ikke var udført i overensstemmelse med almindelig byggeskik og krav til stabilitet og tæthed i vådrum. Klageren har anført, at forholdene udspringer af den samme underliggende konstruktionsfejl i badeværelsets opbygning. Det er hverken teknisk eller forsikringsmæssigt meningsfuldt at opdele vurderingen i tre separate sager, da skaderne vedrører samme vådrum. Sagen bør derfor vurderes samlet og udbedringsomfanget fastsættes ud fra en helhedsbetragtning af vådrummet.

Nævnet finder, at der er grundlag for at behandle de tre forhold særskilt nedenfor.

Skadenr. 86 – Fejlkonstrueret gulv på badeværelset

Klageren ønsker dækning til udbedring af fejlkonstrueret gulv. Selskabet har afvist dækning.

Klageren har anført, at der er tale om en skjult konstruktionsfejl, og at krydsfiner ikke er en egnet løsning i vådrum over krybekælder. I tilstandsrapporten er der en bemærkning om "revner i fuger i bruseområdet". Sådanne mindre revner er almindelige og kosmetiske og kan ikke give anledning til at mistænke en skjult konstruktionsfejl, hvor gulvet er opbygget med grus og træplade uden vedhæftning. Ejerskifteforsikringen dækker netop skjulte fejl og mangler, der ikke kan konstateres ved en almindelig gennemgang.

Selskabet har anført, at klageren som følge af anmærkningerne i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er kritiske skader på gulvfliser og fuger i brusenichen, og at disse skader kan medføre skader på de omkringliggende konstruktioner. Klageren har dermed måtte påregne en reparation af forholdene ved badeværelsesgulvet i brusenichen. Selskabet har anført, at

det ved selskabets besigtigelse ikke er konstateret vand- eller fugtgennemtrængning på krydsfiner eller gulvbjælker.

Det fremgår af rapport af 4/4 2025 fra klagerens sagkyndige, at "Beton under klinkerne smuldre så jeg kan stikke min bladsøger igennem den. ... Det ligner tørbeton der ikke er blandet vand i. Jeg kan let grave grus og cement ud fra under klinkerne. Gulvet er lagt på en støbeplade der er omkring 25 mm. tyk. ... Det tyder på at man har anvendt vådrumssikring og hjørnearmering, men det virker som et meget tyndt lag man har smurt på. ... Når man tænker på at badeværelset er renoveret i 2011 så er det meget kritisk at man har konstrueret gulvet på denne måde. ... Det er min samlede vurdering at gulvet ikke lever op til de krav der var da badeværelset blev renoveret, og det lever ikke op til de krav der er i dag. Her er det kritiske punkter der medfører skade og/eller risiko for skade på omkringliggende bygningsdele. Badeværelset bør brydes ned og reetableres så det lever op til de krav der er til badeværelser vedr. tæthed og styrke".

Det fremgår af udateret brev fra selskabets taksator til klageren, at "Ved mit besøg, at der optaget fliser i brusenichen. Der ses et 'betonlag' på ca 25 mm tykkelse under fliserne. Betonlaget under de optagne fliser er ikke fast, og fremstår mest af sandagtig karakter. Der er udlagt en støbe krydsfinder på etagebjælkerne over krybekælderen. Her ses ingen indikationer på vand- eller fugtgennemtrængningen på hverken krydsfiner eller gulvbjælkerne. Der ses resterne af en udlagt vådrumsmembran under fliser og ved gulvafløbet. På tegninger i FILARKIV.DK kunne det se ud til, at der ved bygningens opførelse, var et badekar ved den nuværende bruseniche. Fliserne i den øvrige del af badeværelset fremstår generelt stabile og jeg kunne ikke registrere revner i fliserne eller i flisefuger ved mit besøg".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af gulvet, herunder til udskiftning af krydsfiner og til etablering af svalehaleplade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 med rødt hus, at "Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen", og "Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner". Det fremgår af nr. 4 med rødt hus, at "Fuge mellem gulvfliser i brusenichen er med revner", og "Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner". Det fremgår af nr. 5 med gråt hus, at "Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved døren". Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedring af en eventuel opfugtet gulvkonstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader som følge af gulvkonstruktionens opbygning ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten. Ved taksators besigtigelse var der ikke tegn på vand- eller fugtgennemtrængning på krydsfiner eller gulvbjælker, og på de fremlagte fotografier ses der ikke råd og nedbrudsskader i øvrigt. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlige forhold.

Skadenr. 94 – Utæthed ved brusearmatur og fugt i væg

Selskabet har dækket udgiften til udbedring af utæthed ved brusearmatur og fugt i væg med 15.512,50 kr. efter fradrag af selvrisko på baggrund af tilbud fra firma 1. Klageren ønsker yderligere dækning.

Klageren har anført, at selskabet har tilkendt dækning for en delvis reparation af væggen omkring brusearmaturet, men ikke for hele væggen eller hjørnet, hvor der blev konstateret fugt. Det er ikke teknisk forsvarligt at udføre en partiel reparation i et vådområde, hvor væggen udsættes for direkte vandpåvirkning. En delvis udskiftning af fliser og gips i en vådzone kan ikke sikre, at vådrumsmembranen bliver tæt i overgangene mellem nyt og gammelt arbejde. SBI-anvisning 252 og BR18's kapitel om fugtsikring foreskriver, at reparationer i vådzone skal udføres, så hele den vandbelastede flade genopbygges. Selskabets egen taksator har i sine vurderinger lagt til grund, at der er konstateret fugt og risiko for vandindtrængning i væggen. Alligevel foreslås kun udskiftning af enkelte fliser og gipsplader. Dækningen burde omfatte en fuld reetablering af begge vægge i brusehjørnet, så tæthed og holdbarhed sikres.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at den tilbudte udbedringsmetode og den opgjorte erstatning er utilstrækkelig. Klageren har fremlagt et tilbud på 34.875 kr., som indeholder en merpris på blandt andet ikkebeskadigede fliser. Forsikringen dækker ikke fliser, som ikke er beskadiget som følge af fugt. Ved en partiel udskiftning af fliserne kan man på normalvis godt lave en tæt vådrumsmembran.

Klageren har fremlagt tilbud af 11/6 2025 på udbedring af fugtskade i bruseniche til 34.875 kr. inklusive moms. Det fremgår heraf, at "Vi kan ikke sætte garanti på vådrumssikring, da vi ikke ved om det er samme materiale producent og derfor er vi ikke sikre på de arbejder sammen. Opgaven kan ikke udføres uden af gipsen væggen bag fliser går i stykker og tilbuddet dækker ikke dette".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, herunder at selskabets tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er uegnet eller utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Nævnet

finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var yderligere dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har dækket udgiften til udbedring af utæthed ved brusearmatur og fugt i væg, og at selskabet har opgjort erstatningen på baggrund af tilbud fra firma 1. Klageren har ikke har bevist, at den meddelte dækning ikke ville have sikret, at vådrumsmembranen blev tæt i overgangene mellem nyt og gammelt.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor der ikke ses rådskader i træskellettet i væggene.

Skadenr. 98 – Ulovligt gulvafløb

Selskabet har dækket udgiften til lovliggørelse af 2 stk. gulvafløb og udbedring af gulvet udenfor brusenichen med 54.737,50 kr. efter fradrag af selvrisiko. Klageren ønsker yderligere dækning.

Klageren har anført, at selskabet i opgørelsen har anvendt Molio-standardpriser og et tilbud fra selskabets samarbejdspartner, som alene omfatter en mindre reparation omkring afløbene. Dette er ikke i overensstemmelse med forsikringens egen tidligere afgørelse, hvor dækningen blev udvidet til at omfatte hele gulvet uden for brusenichen for at lovliggøre de ulovlige afløb. Firma 1's tilbud tager ikke højde for de tekniske krav til korrekt opbygning af et vådrum, herunder anvendelse af godkendt underlag med svalehaleplader i stedet for krydsfiner og sammenhængende vådrumsmembran. Ifølge FAL § 39 skal erstatningen svare til det reelle tab, dvs. de nødvendige omkostninger ved at genetablere en lovlig og funktionsdygtig konstruktion. Den tilbudte pris fra firma 1 ligger markant under realistiske markedspriser, hvilket er dokumentere ved klagerens indhentede entreprenørtilbud. Klageren har fremlagt tilbud af 17/9 2025 på udbedring af gulv og 2 stk. gulvafløb til 83.218,75 inklusive moms.

Selskabet har anført, at det har opgjort erstatningen ud fra taksators skøn/beregning ud fra Molio-priser. Taksator har efterfølgende indhentet en pris på udbedring fra firma 1, som lød på

Ankenævnet for Forsikring

45.

104701

40.625 kr. inklusive moms, hvilket er lavere end den fastsatte erstatning. Selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i den samme etablerede konstruktionsmetode med krydsfiner som underlag for et betondæk. Klagerens fremlagte tilbud på 83.218,75 kr. inklusive moms indeholder en udbedringsmetode med svalehaleplader, og går derfor ud over, hvad der er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af mail af 10/7 2025 fra fabrikanten af afløb til klageren, at "Ud fra fremsendte billeder ligner det at der er brugt vinyl som vådrumssikring, under fliserne, og er det tilfældet er det ikke en korrekt installation. Vinyl skal klemmes fast til afløbet med en klemflange, og det afløb der er installeret hos dig er med smøremembranflange. Og ud fra billederne, er afløbet installeret i 2011. I 2000'erne ændrede vi udformingen på rammen (der hvor risten er monteret), fra bred til smal, og du har den smalle udgave. Bonus info, Svenskerne bruger vinyl som vådrumssikring under fliser, da det er kotume hos dem, og vi har også afløb der kan bruges til det. Det skal bare sættes sammen på den rigtige måde, og det er ikke tilfældet hos dig".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt, er uegnet eller utilstrækkelig til at udbedre forholdet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var yderligere dækningsberettigende skader eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har dækket udgiften til lovliggørelse af 2 stk. gulvafløb og udbedring af gulvet udenfor brusenichen med 54.737,50 kr. efter fradrag af selvrisiko, jf. selskabets priskalkulation, som er foretaget ud fra Molio-priser. Selskabet har endvidere bedt firma 1 om tilbud på udbedringen, der var billigere end selskabets dækning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har ikke har bevist, at udbedringen af gulvet nødvendiggør svalehaleplader som underlag for betondæk. Da gulvet var med krydsfiner, er selskabet derfor berettiget til at opgøre erstatningen herefter.

Ankenævnet for Forsikring

46.

104701

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader som følge af gulvkonstruktionens opbygning. Ved taksators besigtigelse var der ikke tegn på vand- eller fugtgennemtrængning på krydsfiner eller gulvbjælker, og på de fremlagte fotografier ses der ikke råd og nedbrudsskader i øvrigt. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke er udvidet til at dække ulovlige 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.



Peter Thønnings