

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 104755:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/11 2025 har klageren bl.a. anført:

"Huset's kælder er gravet ud og godkendt til beboelse 2012.

Der er lavet nyt badeværelse, hvor der desværre er komme fugt i væggen.

Væggen er opbygget at et træskellet, med gips plader, så kommer der vådrumssikring på gulv og op af væggen. Herefter er der monteret fliser på gulv og væg. Forsikringen har godkendt en ny væg det er jeg glad for. Men når den gamle væg nedbrydes, ødelægger man vådrumssikringen mellem gulv og væg. Der er et stort hjørnebadekar op ad væggen og der hænger ligeledes et toilet på væggen.

Taksator mundtlige udtalelse var et han ikke betragtede væggen som en del af et vådrum, selvom der jo står et badekar og hænger et toilet på væggen, det påpegede min håndværker og så ville der kunne trænge vand ind og ødelægge trækonstruktionen igen, hvor på taksator svarede at dette

ville først ske om 5-8 år og så skal mit eget forsikringsselskab dække.

Jeg har lige siden forsøgt at overbevise forsikringsselskabet om at der jo i dag er vådrumssikring på gulv og væg, men desværre er de ikke til at stikke i. Jeg har også prøvet at komme med et løsningsforslag hvor jeg selv betaler en del af omkostningerne, men igen er de ikke til at snakke med. De skriver at de vil dække vådrumssikring i det berørte område, men når jeg så spørger ind til hvad de mener med det berørte område - tjaa så svare de slet ikke.

For god ordenskyld skal det lige nævnes at grunden til at væggen blev dårlig, var at der kom var ind fra ydersiden af huset, der hvor den gamle og nye sokkel var samlet og fugtspærren på ydersiden af væggen ikke var lavet korrekt. Dette er udbedret.

Ankenævnet for Forsikring

2.

104755

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ville gerne opnå at mit badeværelse bliver lavet som det er i dag - efter gældende regler om vådrum. Med vådrumssikring på gulvet og op af væggen, er jeg sikker på at der ikke kommer vand ind mellem gulvet og væggen.

Jeg er godt klar over at der ville kræve nyt gulv, derfor fremsendte jeg et forslag til forsikringen, hvor jeg selv betalte en del af det."

Selskabets advokat har den 5/12 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager tegnede i forbindelse med overtagelse af ejendommen 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring.

Police med forsikringsvilkår fremlægges som sagens **bilag A**.

I anledning af den anmeldte skade lod Domus Forsikring taksator ... foretage besigtigelse, og dennes taksatorrapport fra besigtigelse den 29. februar 2024 fremlægges som **bilag B**.

I anledning af at Domus Forsikring har meddelt dækningstilsagn, indhentede klager tilbud i form af:

- Tilbud af 12. december 2023 fra [firma 1] vedrørende etablering af ny gavlvæg (**bilag C**)
- Tilbud fra VVS [firma 2] på udskiftning af cisterne til væghængt toilet (**bilag D**),
- Tillægstilbud fra [firma 1] vedrørende fliser (**bilag E**)
- Tilbud af 25. februar 2025 fra [firma 1] vedrørende etablering af vådrumssikring på hele badeværelsesgulv og 10 cm op af vægge/sokkelfliser (**bilag F**)

Twisten mellem klager og Domus Forsikring vedrører, hvorvidt dækning bør omfatte tilbuddet (se bilag F) af 25. februar 2025, der omfatter etablering af ny vådrumssikring på hele gulvet og 10 cm op ad vægge.

Den dækningsberettigede skade omfatter etablering af ny indervæg og ny cisterne, og Domus Forsikring har opgjort erstatningen på baggrund af tilbuddene bilag C, D og E.

Der henvises til taksering som meddelt 18. oktober 2024 (**bilag G**).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for, at denne erstatningsopgørelse ikke er korrekt, hvilket bevis efter Domus Forsikrings opfattelse ikke er ført.

Badeværelset er beliggende i kælderplan, og der er tale om den oprindelige gulvkonstruktion fra 1942 udført som betondæk, hvor gulvfliserne er lagt på selve betondækket.

Her stilles ikke krav til vådrumsmembran, idet der ikke er tale om organisk materiale.

Såvel i bygningsreglementet fra 2008 som bygningsreglementet fra 2010 og for så vidt i det nu-gældende bygningsreglement fra 2018 stilles alene et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge.

Dette tæthedskrav kan opfyldes på flere forskellige måder, fx ved en egnet overflade eller belægning.

Der er således ikke et egentligt krav om et vandtætningssystem som fx anvendes af en vådrumsmembran, der kun gælder ved skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer.

Den af sagen omhandlede gulvkonstruktion i badeværelset er af beton, dvs. et uorganisk materiale, og da der i forbindelse med selve udbedringen ikke sker nogen destruktive indgreb i gulvet, er gulvet ikke påvirket af udbedringen.

Det fastholdes følgelig, at takseringen som sket er korrekt.

Domus Forsikring henviser i øvrigt til klageafdelingens svar af 8. november 2025, der fremlægges som **bilag H.**"

Klageren har i brev af 20/12 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Her skriver Domus at de antager at gulvet sandsynligvis er det oprindelige fra 1942.

Dette er selvom om Domus har modtaget salgsopstillingen, hvor det tydeligt fremgår at huset har gennemgået et total renovering i 2010-2012. Se dokumenterne Udgravning af kælder 1 og 2

Her er alt gulv i kælderen blevet gravet op, der er blevet understøbt fundament, lagt dræn under huset, lagt gulvvarme i hele underetagen – jeg kalder det ikke kælder, da dette er en underetage, kælderen er jo i forbindelse med renoveringen godkendt til beboelse. Her undrer jeg mig meget over at Domus's taksator ikke oplyser om dette. Han har jo været på [vej] for at besigtige. Her kan han jo se at der er lagt nye gulve og at der er gulvvarme over hele underetagen. Men jeg tror at han måske har glemt det, for han var på [vej] d. 29/2-2024 og udarbejder først rapporten d 24/7-2024 – altså næsten 5 mdr efter han var og besigtige huset måske har han glemt hvor og hvordan underetagen var blevet renoveret ??

Så badeværelset er lavet efter gældende regler med vådrum-sikring. Jeg se også en udfordring ved at der hvor den sydvendte væg. den som skal laves støder op mod den væg som vender mod øst, der hvor hjørnespabadet, står her ville vådrumssikringen ligeledes blive ødelagt.

Jeg har haft en anden taksator til at se sagen igennem. Han nævnte at, da der i dag er vådrumssikring skal dette genetableres, derud over mente han også at vådrumssikringen i bruseniche ville blive berørt, da denne også hænger sammen med gulvet.

Domus skriver at der i bygningsreglementet fra 2008 og 2010 at et egentligt krav om vandtætningssystem gælder ved skeletvægge der indeholder træ – og det er så lige præcis det som min væg er bygget op af – træ. Gulvet er beton korrekt som Domus skriver, men overgangen mellem væg og gulv er jo meget vigtig at få tæt – helt tæt så der ikke kan komme vand ind mellem gulvet

og væggen og ødelægge træskellet inde i væggen. Og for at kunne lave en korrekt vådrumssikring igen er man nødsaget til tage gulvfliserne op og fjerne fugerester og gøre gulvet plant så der igen kan tilsikres en vandtæt overgang mellem gulv og væg (der står et spabad op af denne væg som jeg vil betragte som en del af vådrummet.) Dette er ikke hvad Domus's taksator mener, se længere ned ved pkt 1.

Domus tilbyder at der fjernes den første række fliser ud fra selve væggen, så der kan laves en overgang mellem gavl-væggen og gulvet. Men når man først begynder at banke fliser af så risikerer man at ødelægge vådrumssikringen mellem den første række fliser og den efterfølgende række fliser, altså har man jo bare flyttet problemet.

Derud over undrer jeg mig stadig over Domus's taksator udtalelser:

1. Væggen mod syd, hvor der står et spabad op af ikke er at betragte, som en del af vådrummet
Jeg

har jeg forgæves forsøgt at få svar på dette uden held.

2. At Domus's taksator siger, at hvis der kommer fugt i væggen igen, er det første noget som ville vise sig om 5 – 8 år. Så ville det være min egen forsikring som skal dække til den tid. Her har jeg ligeledes forsøgt at få svar på denne udtalelse – igen uden held.

Jeg har ligeledes fremsendt et tilbud til Domus Se bilag 'Tilbud sendt til Domus', hvor jeg foreslår selv betaler en del af arbejdet, for at få sagen afsluttet, men dette blev afvist af Domus."

Klageren har i brev af 22/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På disse 2 billeder fremgår det tydeligt at der i dag er vådrumssikring i gulvet / væggen. Så hvis der vådrumssikring i dag, så vil jeg mene at det skal der også etableres igen."

Selskabet har i brev af 2/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring fastholder, at takseringen, som denne nu ligeledes fremgår af sagens bilag I, er i overensstemmelse med police med forsikringsbetingelser.

Forsikringstager (klager) ønsker øjensynligt, at Domus Forsikring skal dække en fuldstændig fjernelse af alle fliser/klinker på gulvet.

Gulvet er ikke skadet; det er derimod væggen, og udbedring af det dækningsberettigede forhold medfører efter Domus Forsikrings opfattelse ikke, at gulvet i sin helhed skal udskiftes.

Hvorvidt der lovmæssigt var krav til vådrumsmembran eller ej, er i forhold til Domus Forsikring underordnet, idet klager alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring fastholder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den af Domus Forsikring foretagne taksering ikke skulle være i overensstemmelse med police og forsikringsbetingelser."

Klageren har i brev af 10/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"I skrivelsen fra Domus Forsikring af 8. november 2025 fremgår det, at Domus antager, at gulvet sandsynligvis er det oprindelige gulv fra 1942.

Jeg har imidlertid adskillige gange gjort Domus opmærksom på, at ejendommen har gennemgået en totalrenovering i perioden 2009–2013. I den forbindelse blev hele kælderen gravet ud, så den i dag er en godkendt underetage til beboelse. Der er etableret omfangsdræn, isoleret gulv og gulvvarme i hele underetagen. Dette er blevet besigtiget og noteret af Domus' taksator ... ved besigtigelsen den 29. februar 2024.

Efter at jeg har fremsendt dokumentation for, at der **ikke** er tale om et originalt betongulv – herunder billeder – har Domus ændret holdning og anfører nu, at arbejdet ikke vil blive udført efter gældende regler. Domus skriver blandt andet:

'Hvorvidt der lovmæssigt var krav til vådrumsmembran eller ej, er i forhold til Domus Forsikring underordnet, idet klager alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring.'

Det fremstår for mig som endnu et kursskifte fra Domus' side – nu hvor det er dokumenteret, at gulvet ikke er originalt. Taksator har ved besigtigelsen konstateret både nyt gulv og gulvvarme, hvilket jeg også tidligere har oplyst.

Vådrumssikring

Spørgsmålet er herefter, hvordan og hvorvidt vådrumssikring skal etableres korrekt. Dette har jeg været i dialog med Domus om allerede i 2024 (mail vedhæftet).

Under besigtigelsen udtalte taksator ... at han **ikke** betragtede den omtalte væg som en del af vådrummet, selvom jeg gjorde opmærksom på, at der igen skal etableres et spabad i samme størrelse som det eksisterende. Yderligere udtalte han, at hvis der senere skulle opstå en vandskade, ville denne formentlig først blive synlig om ca. 8 år, og at det herefter ville være mit eget forsikringselskab, som skulle dække skaden.

Jeg har gentagne gange forsøgt at få denne udtalelse uddybet, da jeg finder det problematisk, at et forsikringselskab bevidst accepterer en løsning, som potentielt kan føre til en fremtidig skade.

Jeg har i den forbindelse haft en taksator fra et andet forsikringselskab til at gennemgå forholdene. Han oplyser, at når der **i dag er korrekt vådrumssikring i hele badeværelset**, kan denne ikke blot undlades ved genetablering. Han påpeger desuden, at når der igen skal etableres spabad, er det ikke muligt at udføre korrekt vådrumssikring i samlingen mellem øst- og sydvæg uden at nedtage fliserne på østvæggen. Vådrumssikringen kan således kun udføres korrekt ved at nedtage fliser på begge vægge og etablere ny membran sammenhængende.

Domus' fortolkning af reglerne

Domus anfører, at lovkravene til vådrumsmembran er underordnede, fordi der alene er tegnet en basis ejerskifteforsikring. Ud fra dette læser jeg, at Domus ikke mener sig forpligtet til at overholde gældende regler i bygningsreglementet (BR18 – uændrede på dette punkt siden BR10 og BR15).

Efter min opfattelse kan gældende lovgivning ikke fraviges med henvisning til forsikringstype. Reglerne i bygningsreglementet gælder uanset, og arbejdet bør udføres håndværksmæssigt korrekt og lovligt.

Da mit badeværelse i dag lever op til kravene i BR18, må genetableringen ske i samme stand – dvs. med korrekt vådrumssikring.

Jeg er klar over, at selve gulvet ikke er beskadiget, men for at overholde BR18 skal gulvet vådrumssikres. Dette kan ikke udføres korrekt ved blot at fjerne én række fliser og vådrumssikre 30 cm ud, som Domus foreslår. Samlingen mellem nyt og eksisterende vil i så fald ikke være korrekt sikret, og fugen vil udgøre en risiko. Se vedhæftede illustration af gældende regler for vådrum.

Tilbud og dialog

I det oprindelige tilbud fra [firma 1] fremgår det også, at der ikke var medregnet vådrumssikring, netop fordi gulvfliserne skulle fjernes. [Firma 1] forventede i den forbindelse, at Domus ville tage kontakt for at finde en løsning. Hverken flisearbejde eller VVS-arbejde var oprindeligt indeholdt i tilbuddet.

For at komme videre i sagen fremsendte jeg derfor et kompromisforslag, hvor jeg selv tilbød at afholde en del af udgiften (kr. 27.425). Dette blev imidlertid ikke imødekommet af Domus.

Jeg har efterfølgende haft to andre håndværkere ude for at afgive tilbud. Begge har afvist at udføre arbejdet uden korrekt vådrumssikring i henhold til gældende regler, da de skal kunne yde garanti for arbejdet.

Manglende svar og frister

Som det fremgår af vedlagte mails, har jeg gentagne gange rykket Domus for svar – senest efter ventetider på op til 14 uger – uden rettidig tilbagemelding. Trods gentagne frister og dialogforsøg har jeg fortsat ikke modtaget en klar stillingtagen."

Klageren har i brev af 20/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende bemærkning:

Badeværelset er etableret i 2012 og udført i fuld overensstemmelse med de på daværende tidspunkt gældende regler for vådrum, som fortsat er gældende i dag.

Det er på den baggrund min klare forudsætning og et retskrav, at de gældende vådrumsregler pligtmæssigt overholdes i forbindelse med nedrivning af en eksisterende væg og opførelse af en ny væg samme sted.

Såfremt nævnet måtte have behov for yderligere oplysninger eller dokumentation, står jeg naturligvis til rådighed."

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

Ankenævnet for Forsikring

7.

104755

Det fremgår af tilstandsrapport af 1/2 2022:

"

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er generelt beklædning på kældervægge og der kunne måles forhøjet fugtniveau i betonvæg.	Konstruktionen har erfaringsmæssigt vist sig at kunne give anledning til fugtproblemer, da kælderydervæggen ikke er fugttæt. Forholdet kan på sigt medføre risiko for fugt og skimmel mellem forsatsvæggen og kælderydervæggen, da der er konstateres forhøjet fugt i konstruktioner i kælderen. Sælger oplyser at der er fugtisolering udvendig og at der er omfangsdræn. Der er ikke målt fugt i selve beklædning	-

...

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Renovering af underetagen
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja

"

Det fremgår af mail til klageren med taksering af 18/10 2024 bl.a.:

"Vi har tidligere meddelt dækning for svækkelse i væggen/ophænget af toilettet.

På baggrund af følgende tilbud modtog du vores erstatningsopgørelse, men her manglede indkøb af fliser samt vvsarbejdet.

Vedr. gavlæg i badeværelse.

Afdækning, nedbrydning af fliser og eks. gipsplader.

Montering af dampspærre, 2 lag vådrumsgips og fliser i det omfang som der er nu.

Eks. lægter/ stål skillet genbruges.

Der vil ikke blive lavet vådrum sikring mellem gulv og væg da gulvfliser så også skal af.

Fliser og vvs arbejde er ikke medregnet

Pris incl. Moms: 28290,00 kr.

Tilbuddet på VVS ... lyder på 11.000 kr. inkl. moms for ny indbygningscisterne og kumme. Beløbet kan tillægges erstatningsopgørelsen.

Tilbuddet for flisearbejdet gælder gavlæggen på badeværelset.

Som oplyst i mailen fra den 23. juli 2024, kan vi alene tilbyde dækning for de fliser, som er direkte berørt af udbedringsarbejdet.

Jeg har derfor forsøgt, uden held, at træffe ..., for at få oplyst prisen i det berørte område.

Totalprisen lyder på 15.680 kr., og vi tillægger derfor skønsmæssigt 7.000 kr. for vådrumssikring og flisearbejdet i det berørte område.

Vedrørende vådrumssikring:

Det forstås af salgsopstillingen at bygningen blev renoveret i 2009 og 2013.

Du har ret i, at skelettet i væggen indeholder træ.

Taksator har ikke kunne afgøre, om der er brugt vådrumssikring på væggen. Hvis der er brugt vådrumssikring, skal den ligge som markeret her, med den røde streg, mellem gibsvæggen og flisen:

...

Hvis vi antager, at der er vådrumssikring i dag, har du ret i, at vi skal reetablere vådrumssikringen i det berørte område.

Som sagt er der ikke tegnet udvidet ejerskifteforsikring, og vi kan derfor ikke hjælpe med yderligere vådrumssikring eller øvrige fliser.

På baggrund af ovenstående og vedhæftede tilbud, kan vi opgøre erstatningen som følger:

Udbedring jf. første tilbud 28.290 kr.

Ny indbygningscisterne og kumme jf. tilbud 11.000 kr.

Flisearbejde 7.000 kr.

Selvrisiko -5.000 kr.

I alt 41.290 kr.

Erstatningen er opgjort til 41.290 kr.

Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen.

Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skadesramte.

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

Det fremgår af selskabets uddybning af dækningsomfang af 11/2 2026:

"Vi har dækket den anmeldte skade: Den væg hvorpå det væghængte toilet sidder giver sig så fliserne knækker.

Der er tale om forsatsvæg på gavl-ydervæg, hvorpå væghængt toilet er monteret, i badeværelset i kælder, som ses på foto her.

...

Da forsikringen er en reparationsforsikring, som dækker efter samme byggemåde og på samme sted, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.1, er vores dækningsomfang og erstatningsopgørelse i henhold til dette. Der er tegnet en 5-årig basisdækning, derfor forholder vi os ikke mere generelt til, om de eksisterende konstruktioner er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet gældende på opførelsestidspunktet.

Skaden er dækket og opgjort efter de tilbud kunden har fremsendt:

I henhold til tilbud af d. 12. december 2023 fra [firma 1] – se vedhæftet tilbud:

- Nedbrydning af væggen.
 - Genetablering af væggen som eksisterende.
- Beløb i alt 29.290 kr.

Af dette tilbud fremgår, at selve fliserne (materialet) ikke er indeholdt i tilbuddet, men arbejdstimer med opsætning er. Desuden fremgår det, at vvs-arbejder ikke er indeholdt i prisen, hvorfor vi har anmodet om tilbud på dette, så det kan medtages i vores erstatningsopgørelse.

Vi dækker derfor yderligere, i henhold til fremsendte tilbud fra [firma 2] og [firma 1] – se vedhæftet tilbud:

- Indkøb af vægfliser (som eksisterende).
- Udskiftning af eksisterende indbygningscisterne samt montering af toilet.

Da det fremgår af tilbuddet fra [firma 1], at det både indeholder levering og montering af fliser, har vi opgjort erstatningen, ud fra tilbuddet, alene for indkøb/levering af fliser. Montering af fliser var medregnet i det første tilbud, af d. 12. december 2023, hvorfor den samme udgift ikke skal afholdes to gange.

- Derudover har vi tilbudt udgiften til påsmøring af vådrumsmembran på væggen, da den eksisterende væg er med vådrumsmembran.

Beløbet for levering af fliser samt vådrumsmembran har vi samlet fastsat til 7.000 kr. Dette mener vi er meget dækkende og yderste rimeligt. Indkøb af fliser er fastsat til 250 kr. pr. m² og der er tale om ca. 6 m² væg, hvilket svarer til 1.230 kr., og der er således sat lidt over 5.000 kr. til etablering af vådrumsmembran på væggen.

Beløbet for vvs-arbejde er fastsat i henhold til tilbuddet med 11.000 kr.

Samlet har vi dækket:

- Nedbrydning og udbedring/etablering af væggen.
- Vådrumsmembran (som eksisterende væg)
- Indkøb af fliser (som eksisterende)
- Vvs-arbejde – herunder udskiftning af eksisterende indbygningscisterne samt montering af toilet.

Den samlede erstatning for udbedring/reetablering af den skadet væg, er d. 18. oktober 2024 opgjort således:

Ankenævnet for Forsikring

10.

104755

Nedbrydning og genetablering af væg	29.290 kr.
Vådrumsmembran (væg) og indkøb af fliser	7.000 kr.
VVS-arbejde	11.000 kr.
-selvrisko	5.000 kr.
I alt	42.290 kr.

I forbindelse med klagebehandlingen, d. 18. november 2025, har vi tilbudt yderligere dækning til at der udføres en tæt overgang mellem den berørte væg og gulvet, hvorved den første række gulvfliser demonteres og genetableres.

Vi har anmodet om en pris/tilbud på dette arbejde, så vi kan medtage det i erstatningsopgørelsen. Det er tilbudt som en kulancedækning. Vi vil gerne rette dette, så det er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og ikke som en kulancedækning. Vi afventer fortsat et tilbud på dette.

Vi har i øvrigt opfordret kunden til at uddybe, hvis der er arbejdet forbundet med selve væggen, der alligevel ikke er indeholdt i de priser som håndværkeren har givet, så vil vi tage stilling til det.

Vi mener dog ikke, på det foreliggende grundlag, at det er nødvendigt med yderligere udbedringsomfang og at vi er forpligtet til at dække yderligere udbedringsomfang, for den anmeldte skade, som der gøres krav på – altså demontering af alle gulvfliser samt nederste række fliser/sokkelfliser på de øvrige vægge, etablering af helt ny vådrumsmembran på gulvfladen og op af de øvrige vægge og reetablering af gulv-/sokkelfliser."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

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

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

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1942. Ejendommens kælderetage er udgravet og godkendt til beboelse i 2012. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2022 og anmeldte, at der var fugt i væggene i kælderbadeværelset. Selskabet har tilbudt at dække udgifter til etablering af ny in-

dervæg, ny cisterne og udførelse af tæt overgang mellem væggen og gulvet ved at demontere og genetablere den første række gulvfliser. Klageren ønsker, at selskabet også dækker udgifter til etablering af ny vådrumssikring på hele gulvet og 10 cm op ad væggene.

Klageren har anført, at badeværelset er etableret i 2012 og er udført i fuld overensstemmelse med de på daværende tidspunkt gældende regler for vådrum, som fortsat er gældende i dag, hvorfor genetablering må ske i samme stand. Klageren har anført, at der i dag er vådrumssikring på gulv og op ad væggen. Klageren har anført, at når den gamle væg nedbrydes, ødelægges man vådrumssikringen mellem gulv og væg, og at der er et stort hjørnebadekar op ad væggen og et væghængt toilet. Klageren har anført, at hans håndværker har påpeget, at der kan trænge vand ind og ødelægge trækonstruktionen igen, men at taksatoren har oplyst, at det først ville ske om 5-8 år. Klageren har anført, at han har fremsendt dokumentation for, at der ikke er tale om et originalt, men derimod næsten nyt betongulv. Klageren har anført, at en taksator fra et andet forsikringsselskab har oplyst, at "når der i dag er korrekt vådrumssikring i hele badeværelset, kan denne ikke blot undlades ved genetablering. Han påpeger desuden, at når der igen skal etableres spabad, er det ikke muligt at udføre korrekt vådrumssikring i samlingen mellem øst- og sydvæg uden at nedtage fliserne på østvæggen. Vådrumssikringen kan således kun udføres korrekt ved at nedtage fliser på begge vægge og etablere ny membran sammenhængende". Klageren har anført, at gældende lovgivning ikke fraviges med henvisning til forsikringstype, og at reglerne i bygningsreglementet gælder uanset, og arbejdet bør udføres håndværksmæssigt korrekt og lovligt. Klageren har anført, at selve gulvet ikke er beskadiget, men for at overholde BR18 skal gulvet vådrumssikres, hvilket ikke kan udføres korrekt ved blot at fjerne én række fliser og vådrumssikre 30 cm ud, som selskabet foreslår.

Selskabet har anført, at der i bygningsreglementet fra 2008, bygningsreglementet fra 2010 og i det nugældende bygningsreglement fra 2018 alene stilles et generelt funktionskrav om tæthed til gulve og vægge, og at der ikke stilles et egentligt krav om et vandtætningssystem medmindre der er tale om skeletvægge og gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder organiske materialer. Selskabet har anført, at gulvet ikke er skadet, men derimod væggen, hvorfor gulvet i sin

Ankenævnet for Forsikring

12.

104755

helhed ikke skal udskiftes. Selskabet har anført, at det er underordnet, hvorvidt der lovmæssigt er krav til vådrumsmembran, idet klageren alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring.

Det fremgår af selskabets uddybning af dækningsomfang af 11/2 2026, bl.a., at " ... - Derudover har vi tilbudt udgiften til påsmøring af vådrumsmembran på væggen, da den eksisterende væg er med vådrumsmembran. ... Samlet har vi dækket: Nedbrydning og udbedring/etablering af væggen, Vådrumsmembran (som eksisterende væg), Indkøb af fliser (som eksisterende), Vvs-arbejde – herunder udskiftning af eksisterende indbygningscisterne samt montering af toilet.

Den samlede erstatning for udbedring/reetablering af den skadet væg, er d. 18. oktober 2024 opgjort således:

"

Nedbrydning og genetablering af væg	29.290 kr.
Vådrumsmembran (væg) og indkøb af fliser	7.000 kr.
VVS-arbejde	11.000 kr.
-selvrisiko	5.000 kr.
I alt	42.290 kr.

I forbindelse med klagebehandlingen, d. 18. november 2025, har vi tilbudt yderligere dækning til at der udføres en tæt overgang mellem den berørte væg og gulvet, hvorved den første række gulvfliser demonteres og genetableres. Vi har anmodet om en pris/tilbud på dette arbejde, så vi kan medtage det i erstatningsopgørelsen. Det er tilbudt som en kulancedækning. Vi vil gerne rette dette, så det er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og ikke som en kulancedækning. Vi afventer fortsat et tilbud på dette. Vi har i øvrigt opfordret kunden til at uddybe, hvis der er arbejdet forbundet med selve væggen, der alligevel ikke er indeholdt i de priser som håndværkeren har givet, så vil vi tage stilling til det. Vi mener dog ikke, på det foreliggende grundlag, at det er nødvendigt med yderligere udbedringsomfang og at vi er forpligtet til at dække yderligere udbedringsomfang, for den anmeldte skade, som der gøres krav på – altså demontering af alle gulvfliser samt nederste række fliser/sokkelfliser på de øvrige vægge, etablering af helt ny vådrumsmembran på gulvfladen og op af de øvrige vægge og reetablering af gulv-/sokkelfliser."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det fremgår af punkt 4.2., at der ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde en 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 har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udgiften til nedbrydning og genetablering af væggen som eksisterende, herunder påsmøring af vådrumsmembran på væggen og udførelse af tæt overgang mellem væggen og gulvet, hvor den første række gulvfliser demonteres og genetableres. Klageren har ikke bevist, at den tilbudte udbedringsmetode ikke ville have sikret, at vådrumsmembranen blev tæt i overgangene mellem nyt og gammelt.

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke vendte tilbage med svar på klagerens henvendelse af 25/2 2025 og klagerens rykker for svar af 10/6 2025 og 23/6 2025 før den 8/11 2025. Nævnet har noteret sig, at selskabet i sit svar af 8/11 2025 har beklaget svartiden.

Ankenævnet for Forsikring

14.

104755

Nævnet finder dog, at der ikke er grundlag for – på almindeligt erstatningsretligt grundlag – at pålægge selskabet at betale yderligere erstatning, idet klageren ikke har påvist et dækningsberettigende tab som følge af selskabets sagsbehandling.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand