

Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2026 blev i sag nr. 105018:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 22/12 2025 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager indgik ved købsaftale den 5. marts 2025, aftale om køb af ejendommen Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. juni 2025. Købsaftalen fremlægges som bilag 1.

Handlen var omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., kapitel 1 (huseftersynsordningen), og sælger havde forinden købsaftalens indgåelse indhentet tilstandsrapport. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 2.

Klager tegnede i forlængelse af købsaftalen ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring (Herefter DBF). Forsikringspolice og forsikringsbetingelserne fremlægges som Bilag 3.

Klager fik rådighed til ejendommen den 8. maj 2025, hvilket er årsagen til, at ikrafttrædelsesdatoen i forsikringspolice er angivet til den 8. maj 2025. Efter udførelse af klargøring til indflytning, flyttede klager ind i ejendommen i slutningen af maj 2025.

Ejendommen er et en-families hus i 2 plan bestående af en kælder (underetage), der godkendt til beboelse og en stueetage (overetage). Etageadskillelsen er opbygget af dækelementer. Gulvopbygningen på overetagen er for stue, værelser og fordelingsgang opbygget af en sædvanlig strøopbygning. Badeværelset og køkken er udført med betonstøbning med ilagt vandbåren gulvvarme.

Godt en måned efter indflytning konstaterede klager, at gulvet på overetagens badeværelse havde faldet væk fra afløb. Dette konstateredes i forbindelse med, at klagers [barn] var i bad. Anmeldelsen til Dansk Boligforsikring af 22. juli 2025 fremlægges som bilag 4. Af anmeldelsen fremgår følgende:

Ankenævnet *for* Forsikring

2.

105018

'Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden blev opdaget i forbindelse med, at vores [barn] var i bad på overetagens badeværelse og badeforhænget ikke var trukket ordenligt for. Dette resulterede i, at vandet løb ned af badeforhænget, ud på den anden side af bruseområdet og ned mod døren til badeværelset, med den konsekvens, at vandet løb under dørtræet og ned igennem en loftspot i underetagen.'

I tillæg bemærkes, at det pågældende loftspot er placeret godt 1½ meter fra det sted, hvor vandet løb ned i etageadskillelsen. Vandet er således vandret 1½ meter i etageadskillelsen, inden det fandt vej ned gennem dækelementerne og efterfølgende hullet til loftspotten i underetagen.

Efter en del korrespondance frem og tilbage og efter besigtigelse fra DBF meddeles dækningstilsagn den 19. september 2025 jf. bilag 5. I dækningstilsagnet er angivet følgende:

'Hej ...

Jeg har behandlet din klage vedrørende forkert fald på badeværelsesgulv på din ejendom beliggende

Jeg kan i den forbindelse oplyse dig om, at jeg er enig med dig i, at risikoen for skader som følge af bruseområdekonstruktionen, bør dækkes under din ejerskifteforsikring.

Det kan konstateres, at badeværelsesgulvet er udført med et bagfald på ca. 5 mm mod badeværelsesdøren og at der er placeret en uhensigtsmæssig opkant ved brusenichen, som ikke effektivt forhindrer, at vand kan løbe ud under døren. Der mangler ligeledes en fuger ved dørtrinnet til badeværelset.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres følgeskader af den situation, som I oplevede i forbindelse med anmeldelsen, hvor vand dryppede ud af spothuller i loftet på underliggende etage. Ved min gennemgang af sagen, finder jeg, at risikoen for skader som følge konstruktionen er nærliggende, specielt henset til, at I allerede har oplevet, at badevand er løbet ud under døren og igennem etageadskillelsen. Jeg vurderer på den baggrund, at der er tale om en dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring. Jeg har drøftet sagen med bygningskonsulenten og kan på den baggrund tilbyde en erstatning på op til 8.000 kr., som kan bruges til enten at få opsat en brusedør, eller etableret en specialfremstillet skinne til gulvet, som skal modvirke at vand løber ud af bruseområdet. Det er ikke afgørende for os hvilken af de to løsninger I vælger, men i begge tilfælde skal der for en sikkerheds skyld etableres en fuger ved dørtrinnet ved badeværelsesdøren, så eventuelt overløb ikke løber ud under dørtrinnet.'

Efterfølgende har der på ny været en del korrespondance vedrørende den af DBF foreslåede udbedringsmetode, som klager finder utilstrækkelig. Dette har parterne ikke kunne nå til enighed om, hvilket har givet klager anledning til at indhente sagkyndig udtalelse fra [byggesagkyndig].

Den sagkyndige vurdering fremlægges som bilag 6. Konklusionen er som følger:

'Idet der er en del fejl ved badeværelset, som skyldes forkert udførelse af fald på gulv, bassinvirking o.a., så er den eneste korrekte måde at udbedre på, at hugge hele gulvet op og så få lagt et nyt gulv med korrekt fald og overholdelse af andre krav. Gulvet vurderes at være fra starten af 00'erne ud fra, hvornår denne granitflise var moderne. Et sandsynligt gæt kunne være, at badeværelset er renoveret omkring 2000-2003. På det tidspunkt var vådrumsbehandling normalt at udføre

re. Vådramsbehandling var normalt at udføre fra midten af 90'erne, men et formelt krav kom først nogle år efter.

Der er desværre ingen lette løsninger på ovenfor omtalte forhold, hvorfor opbrydning af hele gulvet og efterfølgende konstruktion af et korrekt gulv er løsningen.

Af ovennævnte grunde findes skadebegrebet opfyldt, hvorfor det må antages, at forholdet er dækningsberettiget.'

Den sagkyndige vurdering fra [byggesagkyndig] har ikke givet DBF anledning til at ændre vurdering af sagen jf. svar af 3. december 2025, der fremlægges som bilag 7.

DBF henviser til støtte for deres standpunkt navnlig til ankenævnskendelse nr. 102351, som DBF selv var part i.

Ankenævnet for Forsikring nr. 102351.

Kendelsens præmisser er gengivet:

'Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1962 med badeværelse, der er moderniseret i 2018. Badeværelset er belagt med fliser på gulv og vægge. Brusenichen er afskærmet af brusevinge og opkantskinne ved gulvet. Der er afløbsrende inde i brusenichen samt gulv-afløb under væghængt håndvaskeskab ude i badeværelset. Klageren overtog ejendommen den 9/9 2019, og den 28/8 2023 anmeldte klageren, at der ikke var fald på badeværelsesgulvet. Selskabet har anerkendt dækning til etablering af en ca. 30 mm. opkant ved badeværelsesdøren. Klageren er utilfreds med selskabets udbedringsmetode og ønsker dækning for etablering af fald mod begge afløb i badeværelset i overensstemmelse med fremlagt tilbud på 24.187,50 kr. Klageren har anført, at der er fald bort fra gulvafløbet på badeværelsesgulv på 6 mm fald over ca. 1,6 m, hvilket giver risiko for at vand løber ud af badeværelset og skader trægulvet i gang. Der er ingen niveauforskel mellem gulvet i badeværelse og gangen. Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode ikke ubedrer skaden. Klageren har anført, at det ikke er korrekt, at der ifølge selskabet er målt 'tilstrækkelig fald' mod afløbet i brusenichen. Klageren har anført, at gulvafløb og dørtærskel er i vater, og at gulvet mellem punkterne er under gulvafløbets niveau. Klageren har anført, at der ikke er fald i gulvet i brusenichen og har fremlagt video og fotografier af, at vand på brusenichegulvet bliver liggende omkring midten i stedet for at løbe ud i afløbet. Selskabet har anført, at det er lovligt og håndværksmæssigt korrekt at udføre en op-kant ved døren. Det beskytter mod den lille risiko der måtte være for, at der ved udledning af store mængder vand på badeværelsesgulvet, vil kunne ske skade på trægulvet uden for badeværelset. Selskabet har anført, at 'brusenichen er bygget til vandpåvirkning, og selvom faldet ikke er overvældende stort, er der trods alt konstateret fald mod afløbet. Desuden er der brusevinge og opkant ved gulvet i fronten af brusenichen, sådan at badevandet ikke løber ud af brusenichen'. Selskabet har anført, at der uden for det vandbelastede område – på trods af lunken ude på badeværelsesgulvet – er fald fra badeværelsesdøren til gulvafløbet under vaskeskabet. Det fremgår af besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at 'Der kan i brusenichen måles et fald fra afløb til forhøjning ved forkant bruseniche på 14 mm/m, hvilket må anses for at være tilstrækkeligt og lovligt. Uden for brusenichen, som er uden for det vandbelastede område, måles der et fald fra dør og 1 meter ind på gulvet til at være 11mm/m. ifølge SBI 169 side 16, bør faldet være 1- 2%. her er der målt et fald på 1,1%. Fra samme punkt og mod afløb måles et negativt (bagfald) på 5mm/m. Fra dør og mod afløbet uden for det vandbelastede område, er der således ca. 6mm fald mod afløb. Hvis der udledes store mængder vand på gulvet, er der risiko for at det kan løbe ud ved dør og

skade trægulvet uden for badeværelset. Det er ikke lovligt, da der skal være min. 30mm fald fra dør mod afløb. Der er dog ikke sket skade i de 4 år FT har haft huset'. Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at opkanten ved døren, der efter det oplyste lovligt kan etableres, kan forhindre vand i at løbe ud på trægulvet i gangen, og at der er brusevinge og opkant ved gulvet i fronten af brusenichen, så badevandet ikke løber ud af brusenichen. Nævnet har også lagt vægt på, at manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv, i Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer anføres som et eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.'

De forhold, som blev tillagt vægt i kendelsen var, at anmeldelsen skete 4 år efter overtagelsen af huset, at der ikke var sket en 'skade' i de 4 år FT havde haft huset, at der var lunker, men at der var samlet 6 mm (netto)fald mod afløbet, hvorved vand på gulvet vil blive ledt til afløbet, inden det vil løbe ud på trægulvet. Derudover blev det tillagt vægt, at Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 fastslår, at manglede fald mod afløb i vådrum, 'der medfører vandansamlinger' i almindelighed ikke er dækningsberettigende. Klager støttede i øvrigt sit standpunkt på et indhentet tilbud fra en mure uden tilsyneladende at forholde sig nærmere til, hvorvidt erstatningstilbuddet var 'tilstrækkeligt'.

I nærværende sag konstaterede vi allerede måned efter indflytning en faktisk skade, hvor badevandet løb gennem etageadskillelsen, at det laveste punkt i badeværelset er ved indgangsdøren til badeværelset, hvorved vand på gulvet vil blive ledt til etageadskillelsen, inden det når afløbet, hvilket også fremgår af den sagkyndige erklæring jf. bilag 6, at Bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer angiver 'utæt gulv- eller vægbeklædning som følge af

Konstruktionsfejl' som eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende. Derudover er den tilstrækkelig udbedringsmetode fastlagt ved indhentet sagkyndig erklæring fra [byggesagkyndig] jf. bilag 6, hvori der konkluderes følgende:

'Idet der er en del fejl ved badeværelset, som skyldes forkert udførelse af fald på gulv, bassinvirkning o.a., så er den eneste korrekte måde at udbedre på, at hugge hele gulvet op og så få langt et nyt gulv med korrekt fald og overholdelse af andre krav...

Der er desværre ingen lette løsninger på ovenfor omtalte forhold, hvorfor opbrydning af hele gulvet og efterfølgende konstruktion af et korrekt gulv er løsningen.'

Hertil kan tilføjes, at selvom de tilbudte tiltag, etablering af en brusevæg eller etablering af en specialfremstillet skinne, blev etableret, vil bygningens (byggetekniske) værdi og brugbarhed fortsat være nævneværdigt nedsat, idet man fortsat vil skulle være særligt agtpågivende i forhold til vand på gulvet, idet laveste punkt er ved indgangsdøren, hvor vandet vil løbe i etageadskillelsen. Tiltagene vil selvfølgelig begrænse risikoen, men det medfører ikke, at erstatningstilbuddet er tilstrækkeligt.

Dette også set i forhold til en bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt det forhold at badeværelset er renoveret i starten af 00'erne, hvor man som udgangspunkt må forvente, at der er fald mod afløb, eller i det mindste, at afløbet er placeret således, der ikke er risiko for tilføjelse af vand til af organisk materiale uden for vådrummet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring skal tilpligtes at anerkende, at den korrekte og tilstrækkelige udbedringsmetode er som angivet af [byggesagkyndig] i sagkyndig vurdering af 13. november 2025 jf. bilag 6:

'Idet der er en del fejl ved badeværelset, som skyldes forkert udførelse af fald på gulv, bassinvirkning o.a., så er den eneste korrekte måde at udbedre på, at hugge hele gulvet op og så få lagt et nyt gulv med korrekt fald og overholdelse af andre krav... '

DBF skal i øvrigt tilpligtes at betale klagers omkostninger til [byggesagkyndig] kr. 4.700 inkl. moms jf. faktura fremlagt i bilag 8, idet omkostningerne både har været rimelige og nødvendige jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2."

Selskabet har den 10/2 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører faldet på et badeværelsesgulv, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at forebygge vandskader fremadrettet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1962, den 8. maj 2025. Ejendommen er beliggende I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 27. februar 2025.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 2 og 3.

Den 22. juli 2025 anmeldte klager, at der ikke var korrekt fald på gulvet på badeværelset (bilag 4). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (bilag A).

Herefter afviste DBF's skadeafdeling dækning af det anmeldte forhold den 29. juli 2025, hvorefter klager samme dag indsendte en indsigelse.

Den 11. august 2025 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag B.

Den 12. august 2025 afviste DBF dækning. Klager fremsendte herefter den 12. august 2025 en indsigelse.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 19. september 2025 tilbød dækning til opsætning af en brusedør eller en specialfremstillet skinne til gulvet, samt etablering af en fuge ved badeværelsesdøren.

I forbindelse med sagsforløbet ved klageafdelingen, udarbejdede klagers rådgiver den 13. november 2025 et notat, som er fremlagt af klager som bilag 6.

Korrespondancen fremlægges som bilag C.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af fald på badeværelsesgulvet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 8. maj 2025 var forhold ud over DBF's dækningstilsagn, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1962. Ejendommen er opført med sadeltag og tagbelægning af tagpap/taglug. Gulvfliser på badeværelset er opført på uorganisk konstruktion af beton.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at brusenichen er adskilt fra det øvrige badeværelse med en 22 mm opkant udført med en liste og et bruseforhæng. Den korte brusevæg og den lave opkant giver anledning til, at bruseforhænget kommer til at hænge uden for opkanten, og leder derfor vand ud på det øvrige badeværelsesgulv.

Konsulenten oplyser, at noget af vandet løber til et gulvafløb uden for brusenichen, men der er bagfald mod døren på ca. 5 mm, hvorfor det meste af vandet løber mod døren. Der er ingen fuger ved dørtrinnet, som kan sikre, at vandet ikke kan løbe under dørtrinnet. Ved demonteret spotlampe under området, hvor klager har oplevet, at vandet løber ud, er konstruktionen tør og uden fugtaftegninger, som der ville have været tilfældet ved hyppige opfugtninger.

Konsulenten vurderer derfor, at det har været en enkeltstående begivenhed, at der på et tidspunkt er løbet vand under dørtrinnet.

På trods af at faldet på badeværelset ved almindelig brug ikke giver anledning til, at vand løber ud på gangen, har DBF den 19. december 2025 (bilag C) dækket opsætning af en brusedør eller etablering en specialfremstillet skinne til gulvet, som skal modvirke, at vand løber ud fra bruseområdet, samt etablering af en fuger ved dørtrinnet ved badeværelsesdøren, så eventuelt overløb ikke løber ud under dørtrinnet.

Klager har indhentet et notat fra sin rådgiver (bilag 6). Rådgiveren har, ligesom DBF besigtigelseskonsulent, målt bagfald på gulvet.

Rådgiveren vurderer, at konstruktionen er fra 2000-2003. Rådgiveren har ikke beskrevet følgeskader i rapporten eller andre tegn på, at der siden opførelsen af badeværelset nu i 20-25 år har været generelle problemer med vand, som har løbet ud på gangen.

DBF finder derfor, at når der hverken af DBF's besigtigelseskonsulent eller af klagers rådgiver er konstateret følgeskader, peger denne omstændighed på, at der ved almindelig brug af brusenichen

chen ikke er risiko for, at vand løber ud af badeværelset, hvilket ville have medvirket til alvorlige følgeskader, hvis dette var tilfældet.

Klager gør bl.a. gældende, at en håndværksmæssig korrekt udbedring af forholdet vil indbefatte en hel eller delvis optagelse af klinker, afhøvling af for højt udstøbt beton, justering af afløb og efterfølgende reetablering.

DBF finder, at en håndværksmæssig korrekt udbedringsmetode vil være metoden, som DBF den 19. december 2025 har meddelt dækning til, og som DBF's besigtigelseskonsulent vurderer vil medvirke til, at der fremadrettet ikke vil være risiko for, at vand kan løbe ud af badeværelset ved brug af brusenichen.

DBF finder det derfor ikke nødvendigt at oprette hældningen på gulvet, som klager ønsker DBF skal dække, og som også er en langt dyrere løsning end DBF's dækningstilsagn.

DBF finder derfor samlet, at klager ikke har påvist, den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til at forhindre risikoen for, at vand fremadrettet løber fra brusenichen og ud ad døren til gangen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/8 2025:

"Konklusion

Brusenichen er ved den korteste side kun 58 cm bred. Brusenichen er adskilt fra øvrigt badeværelse med en 22 mm opkant udført med en liste og et bruseforhæng. Den korte brusevæg og den lave opkant giver anledning til at bruseforhænget kommer til at hænge uden for opkanten, og derfor leder vand ud på øvrigt badeværelsesgulv.

Noget af vandet løber til et gulvafløb uden for brusenichen, men der er bagfald mod døren på ca. 5 mm, hvorfor det meste af vandet løber mod døren. Der er ingen fuge ved dørtrinnet som sikre at vandet kan løbe under dørtrinnet. Vandet løber derfor under dørtrinnet, ned i strøkonstruktionen i gangarealet, gennem betondækket i en elementsamling og ud gennem spotlamper i gipsloftet nedenunder. Dørtrinnet blev demonteret ved besigtigelsen, for at undersøge fugtforhold under strøgulv i gangarealet. Der måles lavt fugtniveau i underside gulvbræt og isoleringen var tør. Det tilskrives at der ikke tilføres større mængder vand, og at indtrængende vand kan løbe gennem konstruktionen og i øvrigt udtørre ved åbninger i gulvet langs vægge, under dørtrin og ved et radiatorrør i området. Radiatorrørene under gulvet vurderes også at bidrage til udtørringen.

Ved demonteret spotlampe under området, hvor forsikringstager har oplevet at vandet løber ud, var konstruktionen ligeledes tør og uden fugtaftegninger, som der ville have været ved hyppige opfugtninger.

Huset er opført i 1962 efter sædvanlig byggemetode. Ved senere renovering er gulve udført med uhensigtsmæssigt mindre bagfald, uden sikring mod at vand kan løbe ud under døren og uhensigtsmæssigt udformet og placeret opkant ved bruseniche. Der er ingen følgeskader.

Ankenævnet for Forsikring

9.

105018

Forholdet var til stede ved overtagelsen.

Ved besigtigelsen foreslog jeg at flytte opkanten ca. 6 cm længere ud, så den flugter med udvendig side af brusevæggen, og at lave den lidt højere. Den kan også flyttes endnu længere ud, og stadig afsluttes mod kort væg ved at vinkle eller dreje opkanten. På den måde vil vandet blive inden for opkanten, fordi forhænget bedre kan holdes på plads. Den korte brusevæg gør det svært at flytte forhænget længere ind, forstærket af at bruseren er placeret tæt på forhænget. Forsikringstager gav udtryk for at det kunne være en løsning, men at man også kunne forlænge den korte brusevæg, men det vil være en mere bekostelig udbedring.

Jeg anbefalede som ekstra sikring at montere en fuger ved dørtrinnet, så evt. vand ikke løber ned i gipsloftet. Det ville forsikringstager få udført af [person], som er tømrer.

Forsikringstager var inden besigtigelsen overbevist om opfugtning i konstruktionen, men er lettet over at alt er tørt."

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/11 2025 indhentet af klageren:

"Observationer

1. Her ses opstillingen med laser lige indenfor døren til bad. Der er desuden lagt et faldvaterpas midt på gulvet, så der kan måles fald på gulvet udenfor brusekabinen.
2. Ved døren måles 61 mm. Laserstrålen er således 61 mm over gulvet.
3. Ved gulvristen udenfor brusekabinen måles 60 mm. Risten er således 1 mm højere oppe end gulvet ved døren.

Der er krav om bassinvirkning på 30 mm i badeværelser. Det betyder, at gulvristen skal ligge mindst 30 mm lavere end gulvets højde ved døren.



Midt på gulvet måles 55 mm, hvilket betyder, at gulvet her er 6 mm højere end ved døren. Der er således bagfald på gulvet, så vand på det primære gulv udenfor brus vil løbe imod døren og ikke imod gulvafløbet. Med faldvaterpas måles 9‰ fald imod døren.

Ved den røde pil er det laveste punkt på gulvet udenfor brus og det var netop her vandet løb ned under trægulvet, hen over etagedækslementerne og endt med at dryppe ned ved et loftspot i entre.

Ankenævnet for Forsikring

10.

105018



Med denne opstilling måles fald.

Der måles 5% bagfald, hvorfor vand på gulvet vil løbe imod døren og ikke imod gulvafløbet.



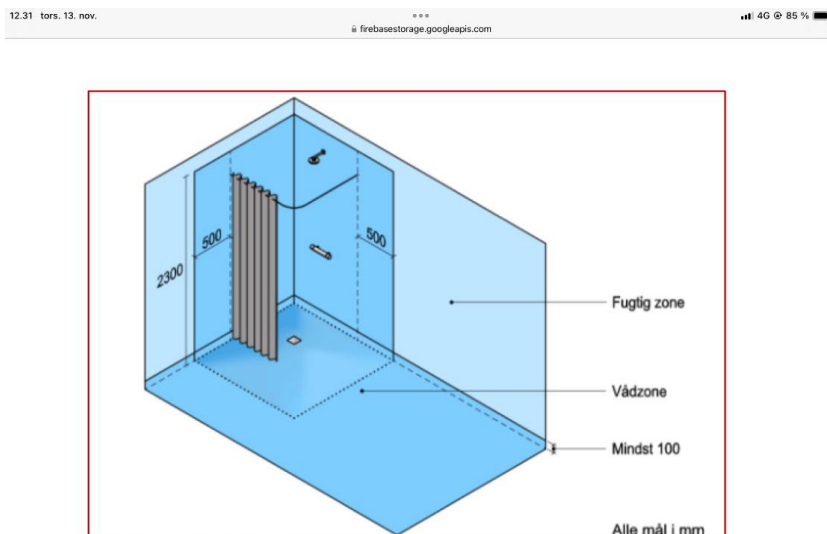
Også med denne opstilling måles fald. Her måles også 5% bagfald, hvorfor vandet ledes imod døren og ikke imod gulvafløbet.



I brusekabiner er der krav om et fald mod gulvafløb på 10-20‰. Her måles 3% fald.



På billedet ses, at hele gulvet betragtes som vådzone og derfor skal have fald mod gulvafløb. Bagfald er absolut ikke acceptabelt.



Figur 2 - SBI Anvisning 252

Vand fra gulvet **skal** afledes til gulvafløb, dvs. gulvet **skal** have fald mod afløb. Området, som er af

Idet vand på gulvet skal ledes til gulvafløb (BR15), hvilket kun kan gøres ved at der er korrekt fald mod gulvafløbet og da der er fald på gulvet i forkert retning, så ledes vandt ikke til gulvafløbet, hvilket medfører nærliggende risiko for skader ligesom det skete her tidligere.

Forholdet ses ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor det således er ufyldestgørende, så køber ikke kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Det må anses for højst sandsynligt, at en lignende vandskade kan ske igen. Bassinvirkningen er heller ikke udført korrekt, hvilket kun forøger risikoen for skade.

...

Konklusion

Idet der er en del fejl ved badeværelset, som skyldes forkert udførelse af fald på gulv, bassinvirkning o.a., så er den eneste korrekte måde at udbedre på, at hugge hele gulvet op og så få langt et nyt gulv med korrekt fald og overholdelse af andre krav. Gulvet vurderes at være fra starten af 00'erne ud fra, hvornår denne granitflise var moderne. Et sandsynligt gæt kunne være, at badeværelset er renoveret omkring 2000-2003. På det tidspunkt var vådrumsbehandling normalt at udføre. Vådrumsbehandling var normalt at udføre fra midten af 90'erne, men et formelt krav kom først nogle år efter.

Der er desværre ingen lette løsninger på ovenfor omtalte forhold, hvorfor opbrydning af hele gulvet og efterfølgende konstruktion af et korrekt gulv er løsningen.

Af ovennævnte grunde findes skadebegrebet opfyldt, hvorfor det må antages, at forholdet er dækningsberettiget."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

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

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

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 8/5 2025 og tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning. Ejendommen er et enfamiliehus fra 1963, hvor der på overetagen er et badeværelse, som klagerens rådgiver vurderer, er opført omkring 2000-2003. Klageren anmeldte den 22/7 2025, at der ved anvendelse af badet var løbet vand ned gennem etageadskillelsen og ud gennem et lysspot i loftet i underetagen. Årsagen var en for lav opkant i brusenichen og bagfald mod badeværelsesdøren, som havde medført, at vand fra badeforhænget var løbet ud på gulvet og ind under dørtrinet. Selskabet har tilbudt klageren en erstatning på 8.000 kr. til at få opsat en brusedør eller en skinne på gulvet og til en fuge ved dørtrinet. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgiften til etablering af et nyt badeværelsesgulv med korrekt fald og udgiften på 4.700 kr. til byggeteknisk gennemgang.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret følgeskader. Det peger på, at der ikke ved almindelig brug af badeværelset er risiko for, at vand løber ud under badeværelsesdøren, hvorfor der har været tale om en enkeltstående begivenhed, som selskabets udbedringsmetode vil forhindre.

Klageren har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Klagerens bygningssagkyndige har vurderet, at den eneste løsning er at ophugge hele gulvet og lægge et nyt gulv med korrekt fald. Klageren har anført, at selvom der blev etableret brusevæg eller en specialfremstillet skinne, vil bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed fortsat være nævneværdigt nedsat, idet man fortsat vil skulle være særligt agtpågivende i forhold til vand på gulvet. Gulvets laveste punkt er ved indgangsdøren, hvor vandet vil løbe i etageadskillelsen. Klageren har an-

ført, at selskabets tiltag vil begrænse risikoen, men det betyder ikke, at erstatningstilbuddet er tilstrækkeligt. I en bygning af pågældende alder, hvor badeværelset er renoveret i starten af 00erne, må man kunne forvente, at der er fald mod afløb, eller i det mindste, at afløbet er placeret, så der ikke er risiko for, at der løber vand i organiske materialer uden for vådrummet.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/8 2025, at "Brusenichen er ved den korteste side kun 58 cm bred. Brusenichen er adskilt fra øvrigt badeværelse med en 22 mm opkant udført med en liste og et bruseforhæng. Den korte brusevæg og den lave opkant giver anledning til at bruseforhænget kommer til at hænge uden for opkanten, og derfor leder vand ud på øvrigt badeværelsesgulv. Noget af vandet løber til et gulvafløb uden for brusenichen, men der er bagfald mod døren på ca. 5 mm, hvorfor det meste af vandet løber mod døren. Der er ingen fuger ved dørtrinnet som sikre at vandet kan løbe under dørtrinnet. Vandet løber derfor under dørtrinnet, ned i strøkonstruktionen i gangarealet, gennem betondækket i en elementsamling og ud gennem spotlamper i gipsloftet nedenunder. Dørtrinnet blev demonteret ved besigtigelsen, for at undersøge fugtforhold under strøgulv i gangarealet. Der måles lavt fugtniveau i underside gulvbræt og isoleringen var tør. Det tilskrives at der ikke tilføres større mængder vand, og at indtrængende vand kan løbe gennem konstruktionen og i øvrigt udtørre ved åbninger i gulvet langs vægge, under dørtrin og ved et radiatorrør i området. Radiatorrørene under gulvet vurderes også at bidrage til udtørringen. Ved demonteret spotlampe under området, hvor forsikringstager har oplevet at vandet løber ud, var konstruktionen ligeledes tør og uden fugtafregninger, som der ville have været ved hyppige opfugtninger. Huset er opført i 1962 efter sædvanlig byggemetode. Ved senere renovering er gulve udført med uhensigtsmæssigt mindre bagfald, uden sikring mod at vand kan løbe ud under døren og uhensigtsmæssigt udformet og placeret opkant ved bruseniche. Der er ingen følgeskader. Forholdet var til stede ved overtagelsen. Ved besigtigelsen foreslog jeg at flytte opkanten ca. 6 cm længere ud, så den flugter med udvendig side af brusevæggen, og at lave den lidt højere. Den kan også flyttes endnu længere ud, og stadig afsluttes mod kort væg ved at vinkle eller dreje opkanten. På den måde vil vandet blive inden for opkanten, fordi forhænget bedre kan holdes på plads. Den korte brusevæg gør det svært at flytte forhænget længere ind, forstærket af at bruseren er placeret tæt på forhænget. Forsikringstager gav udtryk for at det kunne være en løsning, men at man også kunne for-

længe den korte brusevæg, men det vil være en mere bekostelig udbedring. Jeg anbefalede som ekstra sikring at montere en fuge ved dørtrinnet, så evt. vand ikke løber ned i gipsloftet. Det ville forsikringstager få udført".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 13/11 2025 indhentet af klageren: "1. Her ses opstillingen med laser lige indenfor døren til bad. Der er desuden lagt et faldvaterpas midt på gulvet, så der kan måles fald på gulvet udenfor brusekabinen. 2. Ved døren måles 61 mm. ... 3. Ved gulvrysten udenfor brusekabinen måles 60 mm. Risten er således 1 mm højere oppe end gulvet ved døren. Der er krav om bassinvirkning på 30 mm i badeværelser. Det betyder, at gulvrysten skal ligge mindst 30 mm lavere end gulvets højde ved døren. ... Midt på gulvet måles 55 mm, hvilket betyder, at gulvet her er 6 mm højere end ved døren. Der er således bagfald på gulvet, så vand på det primære gulv udenfor brus vil løbe imod døren og ikke imod gulvafløbet. Med faldvaterpas måles 9‰ fald imod døren. ... Idet der er en del fejl ved badeværelset, som skyldes forkert udførelse af fald på gulv, bassinvirkning o.a., så er den eneste korrekte måde at udbedre på, at hugge hele gulvet op og så få langt et nyt gulv med korrekt fald og overholdelse af andre krav. Gulvet vurderes at være fra starten af 00'erne ud fra, hvornår denne granitflise var moderne. Et sandsynligt gæt kunne være, at badeværelset er renoveret omkring 2000-2003. På det tidspunkt var vådrumsbehandling normalt at udføre. Vådrumsbehandling var normalt at udføre fra midten af 90'erne, men et formelt krav kom først nogle år efter. Der er desværre ingen lette løsninger på ovenfor omtalte forhold, hvorfor opbrydning af hele gulvet og efterfølgende konstruktion af et korrekt gulv er løsningen. Af ovennævnte grunde findes skadebegrebet opfyldt, hvorfor det må antages, at forholdet er dækningsberettiget."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig. Forsikringsbetingelserne indeholder ikke særskilt dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Ankenævnet for Forsikring

15.

105018

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at badeværelset er fra omkring 2000-2003, og at der ikke er konstateret opfugtning, råd eller nedbrud i den underliggende konstruktion, hvilket indikerer, at der kun i særlige situationer kan være løbet vand ud i etageadskillelsen. Det må lægges til grund, at de af selskabet tilbudte udbedringstiltag vil forhindre dette, og at der ikke herefter vil foreligge nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at manglende fald mod gulv afløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv, i bilag 3 i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer anføres som et eksempel på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens ønske om nyt badeværelsesgulv må antages at være uforholdsmæssig dyrt sammenholdt med selskabets udbedringsmetode. Det kan heroverfor ikke føre til andet resultat, at klagerens byggesagkyndige har anført, at hans forslag til udbedring er den eneste korrekte i henhold til bygningsreglement.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndig bistand.

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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

105018

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings