

# Ankenævnet for Forsikring

Den 5. august 2026 blev i sag nr. 105061:

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 4/1 2026 har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Da jeg købte huset, nævner tilstandsrapporten (...) ingen mangler ved gulvhældningen i det nordlige badeværelse. Den nuværende situation, som er blevet verificeret af VVS-firmaet – at vandet løber væk fra afløbet og samler sig på gulvet – er en væsentlig funktionsfejl, der ikke er beskrevet. Tilstandsrapporten har således tydeligvis beskrevet situationen forkert.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Etagen i det nordlige badeværelse skal renoveres, og forsikringsselskabet skal dække alle relaterede omkostninger."

Selskabet har den 2/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

**"Indledning**

Klagen vedrører faldet på gulvet i brusenichen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken udgør nærliggende risiko for skade eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt nævnt i tilstandsrapporten.

**Sagsfremstilling**

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1962, den 31. december 2023. Ejendommen er beliggende ... I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 24. oktober 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 19. oktober 2025 anmeldte klager, at vandet ikke løb til afløbet i brusenichen i badeværelset mod nord. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en video af det anmeldte forhold, som er fremlagt af klager. Hertil har klager vedlagt en skitse med beskrivelse af det anmeldte forhold sammen med klagen til nævnet.

Den 29. oktober 2025 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance med skadeafdelingen.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 27. november 2025 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance 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 mod afløbet i brusenichen i badeværelset mod nord.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 31. december 2023 var forhold ved gulvet i badeværelsets gulv i brusenichen, 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. Taget er udført som et sadeltag og tagkonstruktionen med gitterspær/sakespær. Tagbelægning er opført med eternitbølgeplader. Gulvfliserne i badeværelset er udført på uorganisk konstruktion og med en gulvkonstruktion af beton.

Pkt. 17. Rødt hus. I gulvafløb i bruseniche er der forskudt samling og mindre afstand mellem risteramme og afløbsskål. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Der er ikke konstateret følgeskader.

Pkt. 18. Rødt hus. Fuge i væghjørne og i gulvhjørne i brusenichen er revnet. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Pkt. 19. Rødt hus. Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Klager har fremlagt en video og en 'VVS-inspektion' som beskriver, at der ikke i selve brusenichen er fald mod afløbet.

I brusenichen er der en skinne, som beskytter mod, at vandet fra brusenichen løber ud i det tilstødende badeværelse og dermed også imod, at vand kan løbe ud af badeværelset og forårsage skader.

At der er bagfald i selve brusenichen udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Hertil fremgår det af eksemplerne på side 15 i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' (bilag D), at manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv ikke udgør et forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende.

DBF finder derfor ikke, at forholdet udgør et dækningsberettiget forhold, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klager gør gældende, at det manglende fald udgør en ulovlig VVS-installation og derfor bør være dækket, jf. vilkårenes pkt. 3.2.

Gulvbelægningen i en bruseniche udgør ikke en VVS-installation og er derfor af den grund ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårene pkt. 3.2.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 31. december 2023 ud over oplysningerne i tilstandsrapporten var forhold ved gulvet i brusenichen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig VVS-installation.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 8/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes replik til Dansk Boligforsikrings (DBF) svarskrift af 2. marts 2026. Jeg fastholder min klage og ønsker at præcisere følgende afgørende punkter, som modbeviser selskabets afvisningsgrundlag.

## 1. Korrektion af faktuelle oplysninger vedrørende bruseskinne

DBF anfører som et argument for manglende risiko, at der findes en skinne/opkant i brusenichen, som beskytter det øvrige badeværelse. Jeg skal hermed præcisere, at denne skinne ikke eksisterede ved overtagelsen eller da forsikringen trådte i kraft. Det er en midlertidig løsning, som jeg selv har monteret efter indflytning i et forsøg på at begrænse generne. Selskabet kan ikke bruge min egen skadesbegrænsende foranstaltning som bevis for, at ejendommens oprindelige tilstand var risikofri.

## 2. Dokumentation for ulovligt bagfald og brud på SBi-anvisning 252

Den vedlagte VVS-inspektion dokumenterer sort på hvidt, at der er tale om et markant bagfald. Dette er et direkte brud på de tekniske forskrifter i SBi-anvisning 252 (Vådrum), som er den gældende standard for byggeri i Danmark.

SBi-anvisning 252, afsnit 3.3.1 kræver, at der skal være fald mod afløbet i hele det vandbelastede område.

Når vandet ikke kan løbe til afløbet, er der tale om et væsentligt funktionssvigt af vådrummet.

## 3. Videodokumentation og tyngdekraftens påvirkning

Jeg har fremsendt en video, som utvetydigt viser, at vandet under brug af bruseren aktivt løber væk fra afløbet. Dette beviser, at gulvkonstruktionen er udført med en hældning, der tvinger vandet til at samle sig i områder, hvor det ikke kan bortledes. Dette er ikke blot en 'vandansamling', men en konstruktionsfejl, hvor tyngdekraften arbejder imod afløbet.

#### 4. Sammenhæng med eksisterende K3-skader (Risiko for følgeskader)

Det er afgørende at bemærke, at tilstandsrapporten allerede har markeret kritiske forhold (K3) vedrørende revnede fuger (pkt. 18) og fejl ved selve afløbssamlingen (pkt. 17).

Når der pga. bagfaldet står vand direkte ovenpå disse i forvejen defekte fuger og samlinger i længere tid, transformeres det manglende fald fra at være en 'ulempe' til at være en akut og nærliggende risiko for alvorlig fugtskade på de underliggende konstruktioner.

DBF kan ikke afvise dækning med henvisning til BEK nr. 13's undtagelser, da disse kun vedrører harmløse vandansamlinger og ikke tilfælde, hvor vandet presses ned i kendte utætheder i en vådrumskonstruktion.

#### 5. Købers berettigede forventning

Som køber forventer man, at et badeværelse kan bortlede vand. Da tilstandsrapporten intet nævnte om det konstruktive bagfald, men kun om overfladiske fugeproblemer, havde jeg ingen mulighed for at forudse, at hele gulvets opbygning var ulovlig og defekt. Dette forhold ville have haft afgørende betydning for købsprisen og beslutningen.

#### Konklusion

På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at det dokumenterede bagfald i kombination med de eksisterende utætheder udgør en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5."

Selskabet har i brev af 23/3 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 8. marts 2026 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at klager selv efter overtagelsen har etableret skinnen mellem brusenichen og badeværelset, så vand ikke kan sprede sig til det tilstødende badeværelse.

Etablering af en skinne er ikke nødvendigt til at forebygge alvorlige skader eks. ved, at vand løber ud af badeværelset, da det bl.a. fremgår af klagers video, at der er en større opkant til gangen udenfor badeværelset.

DBF finder derfor, at den omstændighed, at der ikke ved overtagelsen har været en skinne mellem brusenichen og det øvrige badeværelse ikke udgør nærliggende risiko for skade og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1.

Hertil må det forventes, at udgifter til etablering af en skinne koster under 5.000 kroner. Jf. vilkårenes pkt. 4.12 er forhold under 5.000 kroner ikke dækket af forsikringen. Forholdet er heller ikke af den grund dækket af DBF.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i kommentar af 18/4 2026 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til selskabets seneste svar fastholder jeg min klage og har følgende bemærkninger til selskabets argumentation:

1. Klart fejlbeskrevet tilstandsrapport (Sammenligning mellem nord og syd)

Selskabet anfører, at badeværelset var behæftet med K3-anmærkninger, og at jeg derfor måtte forvente reovering. Dette bestrides. Tilstandsrapporten er direkte misvisende. I ejendommens sydlige badeværelse har den bygningssagkyndige specifikt bemærket 'risiko for vandansamling', selvom risikoen her vurderes som lav. I det nordlige badeværelse (denne sag) er et massivt og konstateret bagfald overhovedet ikke nævnt.

Når en sagkyndig vælger at beskrive en risiko i ét badeværelse, men udelader et faktuel funktionssvigt i et andet, har jeg som køber en berettiget forventning om, at gulvets fald i det nordlige badeværelse er forskriftsmæssigt. Der er tale om en 'klart fejlbeskrevet' rapport, som har frataget mig muligheden for at prissætte ejendommen korrekt.

2. Bagfald er en selvstændig skade – ikke en del af eksisterende K3

Selskabet forsøger at 'absorbere' bagfaldet i de nævnte K3-forhold (fuger og fliser). Dette er teknisk forkert. Reparation af revnede fuger (K3) er en mindre vedligeholdelsesopgave. Udbedring af bagfald kræver derimod en total ophugning af gulvet og reetablering af membran og slidlag.

Eksistensen af K3-fuger gør kun bagfaldet endnu mere kritisk, da kombinationen af utætte fuger og permanent stående vand (pga. bagfald) med 100% sikkerhed vil føre til opfugtning af de bagvedliggende konstruktioner. Dette udgør en 'nærliggende risiko for skade' jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

3. Afvisning af bagatelgrænse og VVS-argument

Selskabet henviser til, at min midlertidige løsning (en skinne) koster under 5.000 kr. Dette er irrelevant for sagen. Skaden drejer sig ikke om en skinne, men om det ulovlige og teknisk defekte gulv. Udgiften til at bringe gulvet i en lovlig og funktionel stand (med korrekt fald mod afløb) overstiger langt selvriskoen.

Jeg anmoder derfor nævnet om at pålægge selskabet at dække omkostningerne til reetablering af gulvet i brusenichen, da forholdet var til stede ved overtagelsen, ikke var nævnt i tilstandsrapporten (på trods af grundig undersøgelse af det andet badeværelse), og udgør en væsentlig værdiforringelse og teknisk risiko for ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af skadesanmeldelse af 19/10 2025:

**"Hvornår blev skaden opdaget? D. 19-10-2025**

# Ankenævnet for Forsikring

6.

105061

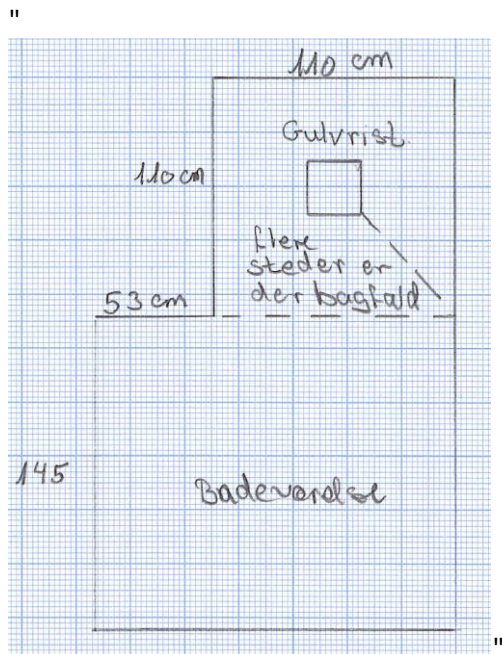
**Hvordan blev skaden opdaget?** In north bathroom, shower water will flow all over the floor, the drain is not in the bottom place, water will not flow to the drain.

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

**Hvad er årsagen til skaden?** construction of the bathroom

**Beskrivelse af skaden:** floor of north bathroom need to be renovated."

Det fremgår af VVS inspektion:



Det fremgår af tilstandsrapport gældende fra 24/10 2023 – 24/4 2024:

"

|    |                                                                                     |                                                                                                     |                                                                                                                                                                        |   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 17 |  | I gulvafløb i bruseniche er der forskudt samling og mindre afstand mellem risteramme og afløbsskål. | Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Der er ikke konstateret følgeskader. | - |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|

# Ankenævnet for Forsikring

7.

105061

|    |                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                                   |   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 18 |  | Fuge i væghjørne og i gulvhjørne i brusenichen er revnet.       | Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. | - |
| 19 |  | Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag. | Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. | - |

"

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.

#### 3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

#### 3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

### 4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

#### 4.1

Forhold, der er anført 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."

### Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er fra 1962, den 31/12 2023. Klageren anmeldte den 19/10 2025, at vandet ikke løb til afløbet i brusenichen i badeværelset mod nord. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der, udover oplysningerne i tilstandsrapporten, på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvet ved brusenichen, som

udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, eller en ulovlig VVS-installation. Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdet.

Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke nævnte manglende fald eller bagfald i brusenichen, og at han derfor havde en berettiget forventning om, at gulvet var udført korrekt. Det var først i forbindelse med udarbejdelsen af en ny tilstandsrapport, at det blev konstateret, at vandet løber væk fra afløbet og samler sig på gulvet. Forholdet blev her vurderet som en K3-skade. Tilstandsrapporten ved købet er fejlbeskrivende, da den byggesagkyndige i det sydlige badeværelse udtrykkeligt beskrev risiko for vandansamling, mens et væsentligt bagfald i det nordlige badeværelse ikke blev omtalt. Klageren har anført, at videodokumentation og VVS-inspektion viser, at der er et markant bagfald i brusenichen, således at vandet under brug løber væk fra afløbet og samler sig på andre dele af gulvet. Dette er i strid med SBI-anvisning 252 om krav til fald mod afløb i det vandbelastede område, og det udgør derfor et væsentligt funktionssvigt. Bagfaldet kan ikke anses for omfattet af de allerede anførte K3-forhold om revnede fuger og fejl ved afløbssamlingen, idet bagfaldet er en selvstændig mangel, som kræver en reetablering af gulvkonstruktionen. Kombinationen af bagfald og de allerede konstaterede utætheder ved fuger og afløb indebærer, at vandet lægger sig på kendte svagheder i konstruktionen, hvilket medfører nærliggende risiko for fugt- og følgeskader. Klageren har anført, at skinnen i brusenichen, som selskabet har henvist til, ikke var til stede ved overtagelsen, men er en midlertidig skadesbegrænsende foranstaltning, som klageren selv har etableret, hvorfor selskabet ikke kan støtte ret på denne.

Selskabet har anført, at forholdet ved gulvet i brusenichen hverken udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet i øvrigt må ses i sammenhæng med de anmærkninger, der allerede fremgår af tilstandsrapporten. Ved købet indeholdt tilstandsrapporten røde bemærkninger om fejl ved afløbssamling, revnede fuger og gulvfliser med manglende vedhæftning i brusenichen. Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der alene medfører vandansamlinger på gulvet, er som udgangspunkt ikke et forhold, der i almindelighed er dækningsberettiget efter bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifte-

# Ankenævnet for Forsikring

10.

105061

forsikringer. Selskabet har anført, at skinnen som klageren har anbragt, forhindrer vand i at brede sig ud over badeværelsesgulvet. Der er derudover en opkant ud til gangen, der sikrer, at vandet ikke breder sig uden for badeværelset. Selskabet har anført, at gulvbelægningen i en bruseniche ikke er en VVS-installation og derfor ikke omfattet af pkt. 3.2. Selskabet har anført, at en eventuel udgift til skinnen ligger under bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. pkt. 4.12.

Det fremgår af VVS inspektion, at der "flere steder er bagfald".

Der fremgår af tilstandsrapporten 3 anmærkninger om badeværelset, som alle er markeret med rødt hus. Det fremgår af punkt 17, at "I gulvafløb i bruseniche er der forskudt samling og mindre afstand mellem risteramme og afløbsskål. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner. Der er ikke konstateret følgeskader". Det fremgår af punkt 18, at "Fuge i væghjørne og i gulvhjørne i brusenichen er revnet. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner". Det fremgår af punkt 19, at "Der er nogle gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag. Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes **punkt 3**, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. 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". Det fremgår af punkt 3.2, at forsikringen dækker "• udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yder-

# Ankenævnet for Forsikring

11.

105061

side af bygningens fundament) • lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet." Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er anført 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".

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der alene medfører vandansamlinger på gulvet, i almindelighed ikke er et forhold, der er dækningsberettigende jf. bilaget til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bkg. nr. 13 af 12/1 2012.

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

12.

105061

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand