

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102619:

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 med basisdækning. I klageskema af 17/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi indgav en skadeanmeldelse d. 24.04.24, da vi skulle have skiftet risten til afløb på badeværelse til messingfarvet. Her konstaterer VVS'eren, at afløbet er ulovligt (pga. synlig betonkant) og at han ikke vil udføre arbejdet før, at det er lovliggjort.

Dansk Boligforsikring siger i første omgang, at det er dem, der skal dække, når det ikke er nævnt i tilstandsrapporten og beder os indhente tilbud. Vi indhenter tilbud, men så vil de have en mand ud og vurderer, hvilket de burde have gjort fra start.

Derefter vil de ikke dække andet end udskiftet af afløb og altså ikke udbedre efter, at der er udskiftet afløb. At udskifte afløbet alene, kan ikke lade sig gøre ift. risiko for nærliggende skade.

Vi er uenige i det anførte om at henvisningen til BR18 er irrelevant. Hele pointen med henvisningen er at vise, at den manglende membran udgør en 'risiko' for skade. Byggetidens viden er denne vurdering uvedkommende. Vurderingen 'nærliggende risiko for skade' er således ikke begrænset til at

vurderes efter et bestemt regelsæt. Alle relevante faktorer kan inddrages i denne vurdering - uanset om de så er anført i en gammel eller ny vejledning.

Hvis spørgsmålet havde været, hvorvidt det var en lovlig/ulovlig indretning på opførelsestidspunktet, så er det klart, at BR18 er uanvendelig. Det er imidlertid ikke det, der er tale om her. Her er der ene og alene tale om, hvorvidt der er tale om en 'nærliggende risiko for skade'. Den manglende vådrumsmembran udgør således en nærliggende risiko for skade i form af nærliggende risiko

for vandskade på andre forsikrede bygningsdele, da den manglende vådrumsmembran - uanset hvilket regelsæt der var gældende på opførelsestidspunktet - erfaringsmæssigt er en væsentlig årsag til vandskader.

Og hvad angår manglende tidligere skader kan der henvises til det herom anførte om tidligere meget lav vandbelastning sammenlignet med nu og fremover.

Vi vil særligt pointere, at uanset byggetidens regler, så ændrer det ikke på, at der skal foretages en vurdering af, om den manglende vådrumsmembran erfaringsmæssigt udgør en nærliggende risiko for skade - hvilket den erfaringsmæssigt gør, jf. det i vejledningen til BR18 anførte, da dette er blandt de væsentligste årsager til vandskader på tilstødende bygningsdele.

Samt at der konkret ikke har vist sig en skade ændrer ikke ved, at der består en risiko herfor, særligt henset til, at vandbelastningen nu og i fremtiden forøges væsentligt ift. før vores ejertid.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener, at vi skal have dækket omkostningerne ifm. udskiftning af afløb og det der kræves for at undgå nærliggende risiko for skade.

Dvs.: udskiftning af gulvafløb, vådrumsmembran og etablering af nye klinker (og arbejdet før og imellem disse)."

Selskabet har den 4/12 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører manglende vådrumsmembran ved afløb, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udskiftning af gulvafløbet, men afvist dækning af manglende vådrumssikring med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1980 beliggende ... den 10. november 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 25. april 2022.

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

Den 24. april 2024 og dermed 1 år og 5 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at afløb i flere rum var ulovlige pga. synlige betonopkanter i afløbene. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**. Hertil fremsendte klager et tilbud fra sin VVS-installatør (**bilag C**).

DBF vendte herefter den 3. maj 2024 tilbage og oplyste, at to afløb var nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen. I forhold til et enkelt afløb, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, anmodede DBF om nærmere oplysninger fra klager.

Klager oplyste efterfølgende, at klagers VVS-installatør mente, at der var samme problematik ved et afløb ved badekarret og fremsendte den 14. juni 2024 to tilbud. Korrespondancen fremlægges som **bilag D** og tilbuddene som **bilag E** og **F**.

Den 27. juni 2024 besigtigede DBF. Klager anmeldte ved besigtigelsen, at der var manglende vådrumsmembran omkring afløbene. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag G** og fotos fra besigtigelsen som **bilag H**.

Den 30. juli 2024 meddelte DBF dækning til en reparation af et gulvafløb i badeværelset på 1. salen, hvor der var en synlig betonkant. Ved samme lejlighed afviste DBF dækning af manglende vådrumssikring, hvorefter der fulgte en længere korrespondance med skadeafdelingen.

Afgørelsen påklages herefter den 13. oktober til DBF's interne klageafdeling, som den 5. november 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som **bilag I**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af vådrumssikring i badeværelset på 1. sal.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. november 2022 var forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset, 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 1980. Ejendommen er opført med sadeltag og ydervægge med hulmur. Gulvfliser og vægfliser på badeværelset er udført på en uorganisk konstruktion, hvilket fremgår af side 20 i tilstandsrapporten.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at en afløbsskål er sat skævt i, så der er en synlig betonkant (bilag G).

DBF har efterfølgende den 30. juli 2024 dækket reparation af afløbet, så der ikke længere er en synlig betonkant og dermed ikke risiko for skade fremadrettet (bilag I).

Klager gør gældende, at DBF bør dække etablering af vådrumsmembran i badeværelset.

DBF besigtigelseskonsulent vurderer, at badeværelset er det oprindelige fra 1980. På daværende tidspunkt benyttede man ikke vådrumsmembran, da vådrumssikring først blev opfundet på et senere tidspunkt. Badeværelset er derfor bygget efter gængs byggeskik, og den omstændighed at der ikke på opførelsestidspunktet er etableret vådrumssikring i badeværelset udgør derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Såfremt klager havde købt et nyt hus, ville der i øvrigt ikke være krav til etablering af vådrumssikring, da gulv- og vægkonstruktionen er lavet på uorganiske materialer, og bygningsreglementet fra 2018 ikke stiller krav til etablering af en membran i et badeværelse, når dette er tilfældet, jf. BR2018 § 339 nr. 6.

Hertil fremgår det af almindelig ankenævnspraksis, at manglende vådrumsmembran ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når der i øvrigt nu over to år efter overtagelsen og 44 år efter opførelsen af ejendommen ikke et sket nogen former for skader, som følge af manglende vådrumssikring i badeværelset, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som ned-sætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 6/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at vi skal have dækket omkostningerne ifm. udskiftning af afløb og det der kræves for at undgå nærliggende risiko for skade.

Dvs.: udskiftning af gulvafløb, vådrumsmembran og etablering af nye klinker (og arbejdet før og imellem disse).

Vi er uenige i det anførte om at henvisningen til BR18 er irrelevant. Hele pointen med henvisningen er, at vise, at den manglende membran udgør en 'risiko' for skade. Byggetidens viden er den vurdering uvedkommende.

Vurderingen 'nærliggende risiko for skade' er således ikke begrænset til at vurderes efter et bestemt regelsæt.

Alle relevante faktorer kan inddrages i denne vurdering - uanset om de så er anført i en gammel eller ny vejledning.

Hvis spørgsmålet havde været, hvorvidt det var en lovlig/ulovlig indretning på opførelsestidspunktet, så er det klart, at BR18 er uanvendelig. Det er imidlertid ikke det, der er tale om her.

Her er der ene og alene tale om, hvorvidt der er tale om en 'nærliggende risiko for skade'.

Den manglende vådrumsmembran udgør således en nærliggende risiko for skade i form af nærliggende risiko for vandskade på andre forsikrede bygningsdele, da den manglende vådrumsmembran - uanset hvilket regelsæt der var gældende på opførelsestidspunktet - erfaringsmæssigt er en væsentlig årsag til vandskader.

Og hvad angår manglende tidligere skader kan der henvises til det herom anførte om tidligere meget lav vandbelastning sammenlignet med nu og fremover.

Vi vil særligt pointere, at uanset byggetidens regler, så ændrer det ikke på, at der skal foretages en vurdering af, om den manglende vådrumsmembran erfaringsmæssigt udgør en nærliggende risiko for skade - hvilket den erfaringsmæssigt gør, jf. det i vejledningen til BR18 anførte, da dette er blandt de væsentligste årsager til vandskader på tilstødende bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

5.

102619

Samt at der konkret ikke har vist sig en skade, ændrer ikke ved, at der består en risiko herfor, særligt henset til, at vandbelastningen nu og i fremtiden forøges væsentligt ift. før vores ejertid."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 25/4 2022 fremgår bl.a.:

"

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

Oplysningerne i dette afsnit omhandler bygningskonstruktioner. Oplysningerne er henvendt til ejerskifteforsikringen, men vedlægges tilstandsrapporten som bilag.

Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

BEBOELSE	
Tag	Sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær, taghældning mellem 15° og 35°, tagbelægning af betontagsten, undertag af plast (banevare).
Ydervægge	Hulmur, trækonstruktion, facader af tegl/kalksandsten, facader af træbeklædning, facader af pladebeklædning.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	-
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med stroer, etageadskillelse af betondæk, gulvbelægning af banevare på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.
Bagmure og indervægge	Beton eller betonelementer, let væg med gips eller lignende.
Loffer	Profilbrædder.
Indvendige trapper	Træ.
VVS-installationer	Fjernvarme.

"

Af selskabets e-mail af 5/8 2024 fremgår bl.a.:

"Indledningsvist må jeg gøre jer opmærksom på, at I har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning.

Det forhold at jeres badeværelse evt. er udført uden vådrumssikring kan derfor ikke i sig selv betragtes som en skade under ejerskifteforsikringen.

I har ikke tegnet dækning for lovliggørelse af konstruktioner, da alene består I at de er ulovligt opført.

Ankenævnet for Forsikring

6.

102619

Ejendommen og gulvafløbet er fra ejendommens opførelse i 1980. Der er ingen oplysninger i forbindelse med salget om, at der skulle have været udført reparationer på badeværelset som følge af tidligere vandskader. Badeværelset syner heller ikke visuelt af at der har været udført reparationer efter tidligere vandskader.

Henset til at badeværelset og dets konstruktioner er 44 år gamle og det ikke har medført nogle skader på ejendommen, kan det ikke lægges til grund at badeværelset er opført på en måde som giver risiko for skade under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Ejerskifteforsikringen har tilbudt dækning til udbedring af gulvafløbet, da en synlig betonkant i et gulvafløb isoleret set betragtes som en skade under ejerskifteforsikringen.

Når der tilbydes dækning under ejerskifteforsikringen, tilbydes der også udbedring til det der er nødvendigt for at udbedre det forhold som er dækket under ejerskifteforsikringen.

Et gulvafløb kan justeres/skiftes uden at hele badeværelset skal berøres. Det er alene nødvendigt at berøre de få klinker der er omkring gulvafløbet.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring og ved et dækningsberettiget forhold tilbydes der alene dækning til de arbejdsgange der er nødvendige for at udbedre det dækningsberettiget forhold.

Vores konsulent har vurderet at gulvafløbet er sat skævt i og det vil være muligt at justere dette. Hvorvidt gulvafløbet kan justeres eller det helt skal udskiftes, må den enkelte håndværker der afgiver tilbud på udbedringen vurdere.

Jeg vil gøre jer opmærksom på, at hvis gulvafløbet vurderes at skulle udskiftes, da følger det af forsikringsbetingelserne pkt. 5.3, at når en bygningsdel udskiftes foretages der aldersnedskrivning i henhold til afskrivningstabellerne der er vedlagt som bilag A i jeres police. I vil da være berettiget til en erstatning på 63 % for arbejdet vedrørende udskiftning af gulvafløbet i henhold til afskrivningstabel D.

I nævner i mailen at I har haft udfordringer med at gulvafløbet stopper til. I har overtaget ejendommen den 10. november 2022 og har ikke tidligere gjort forsikringen opmærksom på, at der skulle være udfordringer med at gulvafløbet stopper til. At et gulvafløb en gang imellem skal renses og stopper til som følge af hår og andet snask der sætter sig fast, er en del af ejerens almindelige vedligehold og kan ikke betragtes som en skade under ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning til et nyt badeværelse, som er det I har fremsendt tilbud på.

Jeg skal derfor bede jer om at indhente et tilbud alene på justering eller udskiftning af gulvafløbet, hvor der partielt brydes op i gulvet omkring gulvafløbet."

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 27/6 2024 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gulvafløb på 1.sal, ramme ligger ikke ned på afløbskål, beton synlig mellem ramme og skål. Manglende vådrumsmembran. (Billede 9,10,11)

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Badeværelset på 1.sal har gulvafløb som er opført i Blûcher rustfri. (Billede 7)

Beskrivelse:

Der ses hvordan gulvafløbet er samlet. (Billede 10)

Konklusion:

Konklusionen er at afløbsskålen er sat skævt i. Rammen er så rettet op så det passer med gulvet/fliser ved nedlægning.

Vedr. vådrumssikring er der ikke krav til dette, da huset er fra år 1980. Er udført uden på udførelsestidspunktet.

Alderen på det skadede:

Huset er fra år 1980

Er der manglende/væsentlig nedsat funktion af vvs-installationen?:

Nej.

Er vvs-installationen lovlig/sædvanlig på udførelses- og opførelsestidspunktet?:

Ikke samlet rigtigt.

Er der følgeskader?:

Ved udbedring skal gulvet brækkes op. Fliser og beton lægges.

Er brugbarhedsværdien væsentlig nedsat?:

Nej.

Omhandler forholdet ulovlige kloak- eller stikledninger udenfor bygningen?:

Nej.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

Overtagelse 10-11-2022 Opdaget 24-04-2024 Anmeldt 24-04-2024

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Intet.

Fra sælgeroplysninger:

Intet i forhold til denne anmeldelse.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR': JA.

Ankenævnet for Forsikring

8.

102619

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (Burde BS have set det) JA.

Regres: JA/NEJ

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Gulvafløbsskålen skal hakkes op og rettes samt højden skal rettes til. (Billede 2)

Omkostningerne til det skadede:

VVS- arbejdstid anslås til 5 timer á 750kr inkl. moms pr time. Materialer anslås til 3000 kr inkl. moms.

Beskrivelse af evt. følgeskader:

Murer tid anslås til 8 timer á 600kr inkl. moms pr time. Materialer anslås til 2000kr inkl. moms.

Omkostningerne til evt. følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. moms.

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen: Jeg skriver det i rapporten.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen: Der er manglende vådrumssikring."

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."

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

9.

102619

Den forsikrede ejendom er fra 1980. Gulvfliser og vægfliser på badeværelset er udført på en uorganisk konstruktion. Klageren overtog ejendommen den 10/11 2022 og anmeldte den 24/4 2024 ulovligt afløb. Selskabet har meddelt dækning til reparation af skæv afløbsskål i gulvafløb i badeværelset på 1. salen. Selskabet har afvist dækning af manglende vådrumssikring med henvisning til, at man ikke benyttede vådrumssikring i 1980. Klageren ønsker dækning for udskiftning af gulvafløb, vådrumsmembran og etablering af nye klinker.

Klageren har anført, at manglende vådrumsmembran erfaringsmæssigt udgør nærliggende risiko for skade, idet det ifølge BR18 er blandt de væsentligste årsager til vandskader på tilstødende bygningsdele. Klageren har anført, at vandbelastningen nu og for fremtiden øges i forhold til tidligere ejers vandforbrug. Det er derfor uden betydning, at der ikke tidligere har vist sig en skade.

Selskabet har anført, at badeværelset er fra 1980 og er bygget efter gængs byggeskik uden vådrumssikring. Selskabet har anført, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade, idet der 2 år efter overtagelsen og 44 år efter opførelsen af ejendommen ikke et sket nogen former for skader, som følge af manglende vådrumssikring i badeværelset.

Det fremgår af tilstandsrapport af 25/4 2022, at "Vådrum ... gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 27/6 2024, at "Vedr. vådrumssikring er der ikke krav til dette, da huset er fra år 1980. Er udført uden på udførelsestidspunktet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygnin-

Ankenævnet for Forsikring

10.

102619

gens 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende vådrumsmembran på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om det originale badeværelse fra 1980, hvor der ikke blev stillet krav om vådrumssikring, at manglende vådrumsmembran ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at der ikke er oplysninger om skader som følge af den manglende vådrumsmembran.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder om øget vandforbrug fremover – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102619

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

Peter Thønnings