

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. december 2025 blev i sag nr. 102665:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har lejlighedsforsikring. I klagebrev af 24/11 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi ønsker hermed at klage over afgørelsen og sagsbehandlingen af vores forsikringssag hos Gjensidige Forsikring. Sagen drejer sig om lejlighedsforsikring og ulovlige VVS-forhold erkendt efter overtagelse af ejerlejlighed. Vores anmeldelse blev afvist af Gjensidige Forsikring, og vi afventer stadig, nu på 6. måned, svar på vores klage over afgørelsen til Gjensidiges klageansvarlige enhed. Nedenfor følger et referat af sagen. Vi har vedhæftet en række bilag for at tydeliggøre sagens detaljer:

...

Referat af sagens forløb

Den 8. november 2023 underskrev vi købsaftale om ejerlejligheden ... med overtagelse den 12. december 2023 (se bilag 1 og 2). På sælgers oplysningsskema fremgår, at lejlighedens eneste badeværelse blev totalrenoveret i 2014 (se bilag 3). Dette omfattede, så vidt vi er informeret, en udvidelse af badeværelset til det dobbelte areal inkl. flytning af dør og væg, sænkning af loft, flise- og klinkelægning på hhv. gulv og vægge, cementgulv i bruseniche, flytning af håndvask og installation af vaskemaskine samt ventilationsanlæg (se bilag 4). Renoveringen indbefattede altså et større VVS-arbejde. For ufaglærte (dvs. os) var det ikke umiddelbart til at se, at badeværelset ikke var renoveret i henhold til de på den tid gældende regler og standarder. Vi var således i god tro omkring badeværelset, da vi købte lejligheden.

Sælger fravalgte huseftersynsordningen, hvilket er gængs praksis ved salg af ejerlejligheder (se bilag 1). På opfordring fra ejendomsmægleren tegnede vi for en sikkerheds skyld en lejlighedsforsikring hos Gjensidige Forsikring – selvfølgelig med forhåbning om, at den ikke skulle blive aktuel (se bilag 5 og 6).

Kort efter overtagelsen af lejligheden havde vi en murer forbi, for at få et tilbud på overfladebelægning med microcement for at modernisere udtrykket på badeværelset. Mureren bemærkede

et muligt brud på badeværelsets vådrumsmembran, idet der er installeret en (utæt) inspektionsslem i brusenichen. På den baggrund kontaktede vi første gang Gjensidige (telefonisk), der bad om en vurdering af forholdet ved en VVS'er, inden vi oprettede en skadeanmeldelse (se bilag 7).

Microcement-projektet blev sat på pause, og da vi allerede havde aftaler med to forskellige VVS-firmaer omkring tilbud på udskiftning af radiatortermostater i stuerne, bad vi dem kigge på forholdet på badeværelset også. Den første VVS'er ([vvs-firma 1]) mente bestemt, at der var tale om et ulovligt forhold, da det gav anledning til brud på vådrumsmembranen. På dette grundlag anmeldte vi forholdet til Gjensidige (se bilag 7 under punktet 11/01-2024 og bilag 8). Den anden VVS'er ([vvs-firma 2]) var enig i den første VVS'ers vurdering og bemærkede endnu et ulovligt forhold (afløbet i brusenichen) (se bilag 9). På den baggrund opdaterede og udvidede vi vores anmeldelse til Gjensidige (se bilag 7 under punktet 07/03-2024).

Gjensidige udsendte derpå en samarbejdende VVS'er ([vvs-firma 3]) for at udføre en besigtigelsesrapport (se bilag 10). Rapporten der er meget kortfattet, omhandler desværre ikke vores anklagepunkter, men i stedet konkluderer den, at samlingerne på rørene ikke er ulovlige, da de er synlige bag inspektionsslemmen. Vores klage har aldrig gået på synligheden af samlingen. Rapporten tager således ikke stilling til vores to faktiske anklagepunkter, som er:

(1) Ulovlig placering af rørsamlingerne i brusenichen. For at dække over placeringen af rørsamlingerne har man bygget en rørkasse, hvori man har installeret en utæt inspektionsslem. Denne inspektionsslem bryder vådrumsmembranen, hvilket også er ulovligt. Ifølge lovgivningen skulle rørsamlingerne og en eventuel inspektionsslem have været placeret uden for vådzone.

(2) Brud på vådrumsmembran pga. utæt gulv afløb i brusenichen (mere om dette senere).

På baggrund af besigtigelsesrapporten blev vores anmeldelse afvist. Begrundelsen var, at inspektionsslemmen ikke var et VVS-forhold, men et bygningsforhold (som ikke er omfattet af lejlighedsforsikringen) (se bilag 7 under punktet 19/02-2024). Da besigtigelsesrapporten ikke tager stilling til vores to anklagepunkter, som er underbygget af to uafhængige fagfolks vurderinger (se bilag 11), finder vi afvisningen useriøs og urimelig. Vi mener stadig, at inspektionsslemmen er en følge af ulovligt placerede rørsamlinger (dvs. ulovlig placering af ballofixer og vandmålere), som man har undladt at flytte uden for brusenichen/vådrumszonen ved renovering af badeværelset – og at afløbsskålen i brusenichen ikke overholder de på det tidspunkt gældende standarder med det resultat, at vådrumsmembranen brydes.

Vi foreslog derfor Gjensidige, at lade en byggesagkyndig foretage en gennemgang af badeværelset for at belyse vores anmeldte forhold. Det afviste Gjensidige (se bilag 7 under punktet 19/02-2024).

Vi rekvirerede derfor selv en byggesagkyndig (...), der udfærdigede en grundig rapport om badeværelset (se bilag 12). Dette gav anledning til anmeldelse af yderligere 4 ulovlige VVS-forhold (se bilag 7 under punktet 07/03-2024 og bilag 13). Disse 4 forhold er brud på bygningsreglementer (BR) og danske standarder (DS), der henvises til i byggeloven, og som var gældende på renoveringstidspunktet. De 4 yderligere anklagepunkter er listet herunder, og er uddybet i afsnittet 'Anklagepunkter' længere nede:

1) Manglende gulv afløb

- 2) Ulovlig rørgennemføring i vådzone.
- 3) Manglende kondensisolering af koldtandsrør
- 4) Manglende funktion af mekanisk udluftning

På baggrund af den udvidede anmeldelse forhørte Gjensidige sig hos [vvs-firma 3], som afviste alle forhold bortset fra ét (se bilag 7 under punktet 02/04-2024). Vi undrede os meget over, hvordan de var i stand til at afvise disse forhold, da de ikke blev vurderet ved udfærdigelse af besigtigelsesrapporten 2 måneder tidligere. Vi mener ikke, at [vvs-firma 3] er i stand til at udtale sig om forhold, de ikke har besigtiget. Kun ét forhold angående manglende isolering af koldtandsrør blev anerkendt, hvilket Gjensidige mener kan udbedres for et beløb mindre end selvriskoen (kr. 2000). Det tvivler vi dog meget på, da netop det forhold har medført betydelig skade på koldtandsrør jf. byggeteknisk gennemgang ved byggesagkyndig (se bilag 12).

Vi erklærede os uenige i afvisningen og kommenterede udførligt på hvert af de afviste forhold, som er i uoverensstemmelse med på det tidspunkt gældende BR og DS (se bilag 7 under punktet 03/04-2024). På trods af dette anerkendte Gjensidige fortsat ikke vores anklagepunkter (se bilag under punktet 08/05-2024).

Da det virkede usandsynligt at nå til enighed med vores sagsbehandlere i Gjensidige, klagede vi over afgørelsen til Gjensidiges Klageansvarlige enhed (se bilag 14). På trods af gentagne skriftlige rykkere, har enheden nu på 6. måned fortsat ikke forholdt sig til vores klage. Vi mener derfor, at det er rimeligt at fortsætte sagen ved Ankenævnet for Forsikring.

Anklagepunkter

1. Meget lang sagsbehandlingstid

Vi mener, at sagen er trukket unødvendigt i langdrag pga. meget lange svartider hos Gjensidige og Gjensidige Klageansvarlige enhed.

I overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har vi holdt os fra at udbedre manglerne/skaderne indtil sagen er afgjort. Vi nærmer os nu snart et år siden vores første anmeldelse, og vi kan ikke komme videre med indretning af badeværelse, før der falder endelig afgørelse i sagen. Desuden er det heller ikke muligt at indrette køkkenet, idet rørforsyningen til vaskemaskinen på badeværelset er ført via køkkenet (dette uddybes senere i afsnittet 'Anklagepunkter'). Det er således ikke muligt at indrette køkkenet, før rørforsyning til vaskemaskinen på badeværelset udbedres.

Dette forhold blev først erkendt ved fjernelse af flere køkkenskabe efter overtagelse af lejligheden.

Den meget lange sagsbehandlingstid har låst os fast i en situation, hvor vi ikke kan indrette vores lejlighed, som vi ønsker det.

2. Refusion af udgifter til byggeteknisk gennemgang ved byggesagkyndig

Vi mener, at Gjensidige bør afholde udgiften ved byggeteknisk gennemgang (kr. 4400). Da Gjensidiges samarbejdende VVS'er og vores uvildige VVS'ere var uenige i deres faglige vurdering, foreslog vi Gjensidige at lade en byggesagkyndig vurdere badeværelset. Det afviste Gjensidige, hvorfor

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102665

vi selv arrangerede en sådan gennemgang. Efterfølgende anerkendte Gjensidige ét af de ulovlige forhold, som blev erkendt under den byggetekniske gennemgang.

2. Ulovlige forhold på badeværelset

Vi mener, at der findes 6 ulovlige forhold angående VVS-installationer på badeværelset, som er i uoverensstemmelse med de på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglementer (BR10) og danske standarder (DS). Vi mener samtidig, at alle 6 forhold bør være omfattet af lejlighedsforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2 (også når der tages højde for undtagelserne i punkt 15) (se bilag 6):

'Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.'

Nedenfor følger vores 6 anklagepunkter:

(1) Ulovlig placering af rørsamlinger i brusenichen.

Da man renoverede badeværelset, placerede man brusenichen, hvor de eksisterende rørsamlinger med ballofixer og vandmålere fandtes. For at skjule dette byggede man en rørkasse uden om rørsamlingerne, men da rørsamlinger skal være synlige, var man nødt til at placere en inspektionsslem i rørkassen. Inspektionsslemmen, der per definition er utæt, findes altså i den mest vandbelastede del af badeværelset, hvilket åbenlyst er ulovligt, fordi det bryder vådrumsmembranen. Man burde i stedet have flyttet rørsamlingerne til et sted uden for brusenichen i god afstand til vådzone. Der er altså tale om en ulovlig VVS-installation, som forsøges skjult med en meget uhenigtsmæssig bygningskonstruktion.

[Fotos]

Inspektionsslem i brusenichen, både set på afstand (tv.) og tæt på (th.). Lemmen sidder helt løst.

(2) Ulovlig opbygning af gulvafløb i brusenichen.

Da man renoverede gulvet i brusenichen, anlagde man det nye cementgulv oven på det eksisterende gulv. I stedet for at udskifte afløbsskålen til en der passede med det nye gulvs højde, forhøjede man den eksisterende afløbsskål med beton/cement. Dette var på renoveringstidspunktet en ulovlig løsning jf. DS 432, da en forhøjelse af afløbsskålen per definition er utæt. En ulovlig forhøjelse af gulvafløb rangerer under ulovlige VVS-installationer.

[Foto]

Afløbsskålen i brusenichen er forhøjet med flere centimeter cement svt. højden på det 'nye' gulv.

(3) Manglende gulvafløb.

Midt i badeværelset er der etableret en opkant (svt. grænsen mellem det oprindelige badeværelsesareal og det nuværende udvidede areal). I det tillagte gulvareal, hvor håndvask og vaskemaskine er placeret, mangler der et gulvafløb. Gulvoverfladen på denne side af opkanten kan derfor ikke afledes til gulvafløb. Hvis der strømmer vand ud på gulvet her, vil det blive ledt mod døren til det tilstødende rum (en stue), og altså ikke mod gulvafløbet på den anden side af opkanten (i brusenichen). Der er altså tale om en manglende, lovpligtig VVS-installation.

[Fotos]

Da man udvidede badeværelset i forbindelse med renoveringen, etablerede man en opkant svt. arealet på det oprindelige badeværelse – men man undlod at installere et ellers lovpligtigt gulvafløb.

løb på den anden side af opkanten (hvor vaskemaskine og håndvask er placeret). Opkanten er så høj, at vand på gulvet i den nye del af badeværelset vil løbe mod tilstødende stue, før det løber mod gulvafløbet i brusenichen (se vaterpasset på billederne).

(4) Ulovlig rørgennemføring i vådzone.

Da man installerede vaskemaskinen i badeværelset, borede man afløbsrøret ud gennem væggen til køkkenet, hvor det løber langs køkkenvæggen for så igen at bore sig tilbage gennem væggen til rørkassen i brusenichen, hvorfra det træder ud i brusenichen og ledes hen til afløbsristen i gulvafløbet i brusenichen. Siden 1995 har det været ulovligt at lave rørgennemføringer i vådzone (herunder bruseniche). Der er altså tale om en ulovlig VVS-installation.

[Fotos]

Afløbsrøret fra vaskemaskinen er boret ind gennem væggen til køkkenet, hvor det løber et par meter, inden det borer sig tilbage gennem væggen til badeværelset (tv.), ind i rørkassen og ud i brusenichen til afløbsristen (th.).

(5) Manglende kondensisolering af koldtvarmrør.

Koldt- og varmtvarmrør passerer igennem en rørkasse i brusenichen. Gennem en inspektionslem i rørkassen kan man se, at man har undladt at kondensisolere koldtvarmrøret, hvilket har forårsaget iring og tæring af røret. Dette var på renoveringstidspunktet ulovligt, jf. DS 452. Der er tale om en ulovlig VVS-installation.

Dette forhold har Gjensidige anerkendt, men de har vurderet, at prisen for udbedring ligger under selvriskoen (kr. 2000). Den manglende kondensisolering har medført skade på rørene, hvorfor dette forhold ikke kan udbedres ved blot at kondensisolere de eksisterende rør. I stedet skal de beskadigede rørdele udskiftes og derefter kondensisoleres, og denne opgave kan næppe foretages for under kr. 2000.

[Fotos]

Manglende kondensisolering af koldtvarmrør har medført iring og tæring. Billedet er taget inde i rørkassen i brusenichen.

(6) Manglende funktion af mekanisk udluftning.

Da man renoverede badeværelset, byggede man et sænket loft isat et mekanisk ventilationsanlæg. Dette er badeværelsets eneste udluftningsmulighed (ingen vinduer). Gennem en inspektionslem i det sænkede loft kan man se, at ventilationsanlægget ikke er tilsluttet et aftræk. Fugtig luft fra badeværelset bliver altså ledt op i etageadskillelsen, hvor det har givet anledning til skader på pus og træværk. I BR10 fremgår det, at badeværelser uden naturlig ventilation skal have en mekanisk ventilation med en volumenstrøm på mindst 15 l/s (uddybet i DS 447). Ventilationsanlægget i badeværelset har formentlig slet ingen effektiv volumenstrøm. Der er altså tale om manglende eller i det mindste væsentlig nedsat funktion af en VVS-installation, samt skade som følge af dette.

[Foto]

I det sænkede loft er der installeret mekanisk ventilation (hvilket er badeværelsets eneste mulighed for udluftning). Ventilationen leder fugtig luft op over det sænkede loft, hvor det opfugter etageadskillelsen, da man ikke har tilsluttet ventilationen et aftræk (hvilket der ellers er mulighed for i

ejendommen). Billedet her er taget gennem en inspektionslem i det sænkede loft. Ventilationen udmunder svt. den røde pil."

Selskabet har den 10/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal her vende tilbage til klagen fra vores forsikringstager om anmeldt ulovlige VVS-forhold, da vi har modtaget opsamlende notat.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Vores forsikringstager overtager lejligheden den 12. december 2023, og tegner samme dato ejerlejlighedsforsikring (bilag 5). Forsikringsbetingelser nr. 2540003 er gældende (bilag 6).

Den 10. januar 2024 anmelder klager ulovlige VVS-installationer. Der sker besigtigelse ved autoriseret VVS-installatør ([vvs-firma 3]), som ikke afdækker dækningsberettigende forhold.

Klager indhenter vurdering fra rådgiver, som dog ikke fører til endelig enighed. Efter længere dialog med skadeafdelingen klager klager til Klageansvarlig enhed.

Svar fra Klageansvarlige enhed trækker ud, trods klagers erindringshenvendelse, hvorefter sagen bliver indbragt for ankenævnet.

I den forbindelse besigtiges forholdet af eksternt ingeniørrådgiver (ingeniør ...), som både afdækker dæknings- og ikke dækningsberettigende forhold.

Notat af 15. januar 2025 med taksators (...) bemærkninger er tidligere uploadet på portalen med oplysning om, at det var nødvendigt at indhente uddybning fra den rådgivende ingeniør, hvorefter notatet revideres den 10. marts 2025 (bilag A og B).

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det påhviler klager at dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende krav, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

Af forsikringsbetingelsernes VVS-dækning i punkt 14.2 fremgår det bl.a. at policen dækker lovliggørelse af ulovlige VVS-forhold, hvis det ulovlige forhold forelå på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse.

Klagen omfatter 5 forhold, som vi i det følgende vil besvare på baggrund af besigtigelsen fra den eksterne ingeniørrådgiver (bilag B) samt taksator opsamlende notat (uploadet i mail: Status til klager med notat og taksators bemærkninger).

Forhold 1 - Placering af rørsamlinger i bruseniche:

[Ingeniørrådgiver] skriver i sit notat følgende:

- I bænken under rørkassen og bruseren er vandmålere placeret, og rørsamlinger til bruser m.m. placeret.
- Der er adgang til samlinger via lemmen i forsiden af bænken. Jvfr. DS 439, 2009 skal samlinger kunne inspiceres, hvilket er muligt i nærværende tilfælde via lemmen i forsiden af bænken.

- Det kunne ikke noteres, om der er udført korrekt vådrumssikring på bagvæg og gulv, eller om der ved ombygningen i 2014 er regnet med, at vægfliserne på bænken udgør våd [1] rumssikringen.
- På gulvet i rummet under bænken noteredes blankt vand d. 8.01.2025.
- Der noteredes ikke melderør fra rørkasse eller bænken, hvilket der burde være, hvis SBI-anvisning 200 var fulgt.

Ingeniørrådgivers konklusion

- Rørsamlinger er udført så de kan inspiceres, via lem i bænken, altså udført korrekt.
- Det er uvist om der er udført vådrumsmembran og hvis, om den er placeret korrekt.
- Konstatering vil kræve destruktivt indgreb. Rørkasse er uden melderør som krævet og beskrevet i SBI-anvisning 200, 2001.

Konklusion Taksator - Afvist

- Intet ulovligt
- Dækker ikke ulovlig bygningsindretning
- Der er ikke sket skade på tilstødende konstruktioner.

For forhold 1 må vi samlet konstatere, at der ikke er afdækket ulovlige forhold, idet rørsamlinger kan inspiceres.

Det er ikke afklaret om der er udført vådrumsmembran eller ej. Manglende eller mangelfuld placering af vådrumsmembran er ikke udtryk for ulovlig VVS-installation i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor der ikke er tale om dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

Forhold 2 - Opbygning af gulvafløb i bruseniche.

[Ingeniørrådgiver] anfører:

- GA er fra 1969 og ved renoveringen i 2014, er der udført nyt gulv på det gamle.
- Det må antages at det gamle gulv fra 1969 er beton med terrazzo, altså svarende til vådrumsmembran.
- Over niveau for risten fra 1969, er støbt opkant så den nye flisebelægning ikke slutter tæt til gulvafløbet.
- Der noteredes heller ikke gummifuge om forhøjningen af GA.
- Der må ikke være synligt beton under forhøjelseskarmen. Forhøjelseskarmen skal være egnet til forhøjelse af eksisterende gulvafløb.
- Kilde: Bolius Den udførte forhøjelse af gulv [1] afløbet er derfor ikke lovlig.

[Ingeniørrådgiver] konklusion

- Gulvafløbet er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen i 2014, hvor det skulle have været hævet til den nye belægning.

Konklusion [taksator] – Dækket

- Vi dækker en udskiftning af gulvafløbet
- Fra erstatningen skal efterfølgende trækkes policemæssig selvrisko på kr. 2.000,-.

Forhold 3 - Manglende gulvafløb ved vaskemaskine.

[Ingeniørrådgiver] skriver i sit notat følgende:

- Da der fra oversiden af skinnen til oversiden af risten på gulvafløbet er mere end de i 3 cm som fremgår af SBI anvisning 200 s. 20 'Bassinvirkning', kan rummet med vaskemaskine og håndvask betegnes som forrum.
- Som det fremgår af tegningen side 2, er vaskemaskinen og håndvasken placeret i et forrum til selve badeområdet (våd- og fugtzone).
- Da der ikke er direkte vandbelastning af gulvet i forrummet skal der jvfr. BR2010 (4.5, stk. 5) ikke være et gulvafløb.

[Ingeniørrådgiver] konklusion

- Vådzone og fugtzone jvfr. SBI-anvisning 200 er angivet på tegning side 1.
- Dvs. der skal ikke gulvafløb i forrummet.

Konklusion [taksator] – Afvist

- Intet ulovligt
- Dækker ikke ulovlig bygningsindretning
- Der er ikke sket skade på tilstødende konstruktioner.

Vi må herefter fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forhold 4 - Rørgennemføringer i vådzone.

[Ingeniørrådgiver] skriver i sit notat følgende:

- I vådzone er 4 vandrør eksisterende fra 1969.
- Da der er tale om eksisterende rør er placeringen lovlig.
- Rørkasserne mangler melderør iht. SBI-anvisning 200.
- Afløb fra vaskemaskinen er ført rundt langs væggen i køkkenet og kommer ud af siden på bænken og udmunder over afløbet. Da udløbet fra vaskemaskinen er i samme rum som vaskemaskinen er rørinstallationen lovlig.
- Afløbsrøret fra vaskemaskinen er ført gennem vådrumsmembran i vådzone i forbindelse med renoveringen i 2014, hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 200.

Konklusion [Ingeniørrådgiver]

- Rørgennemføring af afløb fra vaskemaskine er lovligt udført i 2014, da rør udmunder i samme rum som vaskemaskinen
- Rørgennemføring i vådrumsmembranen fra vaskemaskine er ikke udført iht. SBI-anvisning 200.
- Øvrige rørgennemføringer og stigstrenger er udført iht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmembranen er udført korrekt.

Konklusion

Rør fra vaskemaskine er lovligt udført i 2014, da røret udmunder i samme rum som vaskemaskinen.

Det forhold, at rørgennemføring fra vaskemaskine ikke er udført iht. SBI-anvisning 200 er ikke udtryk for et ulovligt forhold under lejlighedsforsikringen, da SBI-anvisningen alene er en vejledning, og ikke udtryk for lovgivning svarende til bygningsregulativet, jf. gældende praksis.

Der er derfor ikke tale om et dækningsberettigende forhold.

For så vidt angår øvrige rørgennemføringer og stigstrege anføres det, at 'disse er udført iht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmembranen er udført korrekt'.

Der er ikke umiddelbart grundlag for at antage, at der konkret skulle være tale om ulovlige forhold, jf. bygningsregulativet hverken for rørgennemføring eller stigstrege.

Henset hertil, sammenholdt med at vådrumsmembran ikke i sig selv er en VVS-installation, men derimod 'bygningsindretning', kan vi ikke tilbyde at udføre nærmere destruktive undersøgelser.

Foretager klager nærmere undersøgelse og afdækkes mulige dækningsberettigende skade, er klager velkommen til at vende tilbage til os.

Forhold 5 - Manglende kondensisolering af koldtvandsrør.

[Ingeniørrådgiver] skriver i sit notat følgende:

- Stigstrengen er fra 1969, hvor der ikke var krav om isolering. Jvfr. DS452, 2013 er der krav til kondensisolering af fordelerrør. Isolering af fordelerrør skal i flg. Tabel 6.2 svare til ½ tykkelse i forhold til rørisolering.

Konklusion [Ingeniørrådgiver]

- Fordeler rør er ikke isoleret, hvilket ikke var lovligt i 2014

Konklusion

Da fordeler røret skulle være isoleret, er der tale om et dækningsberettigende forhold, hvorfor vi dækker lovliggørelse af røret i form af isolering.

Der gælder en policemæssig selvrisko på kr. 2.000,-.

Forhold 6 - Manglende funktion af mekanisk udluftning.

[Ingeniørrådgiver] skriver i sit notat følgende:

- I loftet over bruseren er monteret en mekanisk ventilator.
- Over det nedhængte loft er ventilatoren ikke tilsluttet en aftrækskanal.
- Da loftet er udført som et tæt gipsloft, er den naturlige ventilation som skal forefindes i et badeværelse jvfr. BR2010 ikke tilstede.

[Ingeniørrådgiver] konklusion

- Ventilationen fra badeværelset er ikke eksisterende og dermed ikke udført lovligt iht. BR2010, idet ventilator ikke er tilsluttet aftrækskanal i loftet.

I forlængelse heraf dækker vi tilslutning af ventilator til aftrækskanal i loft.

Den policemæssig selvrisko på kr. 2.000,- er gældende.

På det foreliggende grundlag kan vi meddele dækning til forhold 2, udskiftning af afløb, forhold 5 om isolering af rør samt forhold 6 om tilslutning af ventilator til aftrækskanal i loft.

Forholdene er hver især behæftet med en selvrisko på kr. 2.000,-.

Klager kan indhente specificeret tilbud på udbedring til taksators godkendelse eller kontakte os, hvorefter vi vil rekvirere netværkshåndværker til besigtigelse med henblik på udbedringstilbud.

Hvis klager indhenter tilbud, forbeholder vi os at indhente kontroltilbud.

Ad udgifter til rådgiver

Vi dækker klagers udgifter til byggeteknisk gennemgang (...).

Ad sagsbehandling

Vi beklager naturligvis klagers oplevelse og det lange sagsforløb, som beror på at der ikke har været enighed mellem parterne.

Når det er sagt erkender vi, at behandlingsforløbet ved Klageansvarlig enhed ikke er acceptabelt og vi beklager dybt."

Klageren har i brev af 29/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige accepterer at dække forhold 2 (ulovlig opbygning af gulvafløb i bruseniche), forhold 5 (manglende kondensisolering af koldtvandsrør) og forhold 6 (manglende funktion af mekanisk ventilation). Vi vil i den sammenhæng gerne tilføje, at dækningen af forhold 5 også bør inkludere udskiftning af rørdele beskadiget som følge af den manglende kondensisolering. Dette har nemlig medført udtalt irring og tæring af koldtvandsrøret. Derudover har vi ikke yderligere kommentarer til disse forhold.

Gjensidige accepterer at dække vores udgift til '[klagerens sagkyndige]' (kr. 4400). Vi har ikke yderligere kommentarer i den sammenhæng.

Gjensidige afviser at dække forhold 1, 3 og 4. Dette stiller vi os uforstående overfor. I de tre følgende sektioner står vores kommentarer til hvert af disse forhold.

Forhold 1

Gjensidige afviser forhold 1 (ulovlig placering af rørsamlinger i bruseniche) med den begrundelse, at rørsamlingerne er lovlige, da de kan inspiceres gennem inspektionslemmen. Vi opfatter, at Gjensidige har misforstået indholdet af vores anmeldelse af forhold 1.

Vi er enige i, at rørsamlingerne kan inspiceres, men det er ikke det, vores anmeldelse går på. Vores anmeldelse går på, at det er placeringen af rørsamlingerne, der er ulovlig. Placeringen umuliggør nemlig at overholde bygningsreglementet (gældende i perioden 01.01.2014 til 31.12.2014) kapitel 4.6 stk. 5 punkt 3, som ordret lyder: 'Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.'. Rørsamlingernes placering i væggen i brusenichen betinger, at inspektionslemmen også skal sidde i væggen i brusenichen. Derfor kan væggen ikke betragtes som værende vandtæt (hvilket tydeliggøres af udtalt råd i de organiske materialer, som bærer væggens fliser, se bilag 13 side 6). Rørsamlingernes placering udløser altså et brud på bygningsreglementet og må derfor betragtes som ulovlig.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102665

Vi fastholder vores anmeldelse af forhold 1.

Forhold 3

Gjensidige afviser forhold 3 (manglende gulvafløb på den anden side af opkanten) med den begrundelse, at der ikke er krav om gulvafløb i 'forrum'. Dette undrer os: I bygningsreglementet optræder begrebet 'forrum' udelukkende i forbindelse med kapitel 9 (Bygningens indretning) paragraf 221-227 'Indretning af bygninger med arbejdspladser'. Vores lejlighed er udelukkende beregnet til beboelse, og er altså ikke en 'bygning med arbejdspladser'. Badeværelset er ét rum (under 4 m²), hvor bruseniche, WC og håndvask ikke er adskilt af en dør. Derfor er det ikke relevant at afvise vores anmeldelse af forhold 3 med den begrundelse, at halvdelen af badeværelset skulle være et 'forrum'.

Sikkerhedsstyrelsen skriver ganske klart, at en opkant til bruseniche kræver gulvafløb på begge sider af opkanten. Dette fremgår af et notat fra Sikkerhedsstyrelsen: 'Vand skal kunne afledes sikkert til gulvafløb - ved opkant til bruseniche skal der udføres 2 gulvafløb i rummet (indført i BR08).' (se bilag 16 'Sikkerhedsstyrelsen Vådtrum' under 'Afløb'). I tillæg skriver samme notat meget entydigt, at 'Med bygningsreglementet 2008 (BR 08) skete der en stramning for gulvafløb, så der nu skal være mulighed for at aflede vand fra hele gulvet i badeværelser'. Der er altså entydigt belæg for, at der siden 2008 kræves 2 gulvafløb i badeværelser med opkant.

I vores badeværelse er der etableret en 3 cm opkant til brusenichen inden for vådzone (dvs. et trin op á 3 cm højde inden for 50 cm fra brusenichen). Bygningsreglementet (gældende i perioden 01.01.2014 til 31.12.2014) kapitel 4.6 stk. 5 punkt 4 kræver, at 'vand på gulvet skal afledes til gulvafløb'. Dette krav er særligt indskærpet for vådzone, hvilket omfatter gulvarealet omkring brusenichen i op til 50 cm afstand fra brusenichen. Opkanten til brusenichen medfører, at gulvet på den anden side af opkanten mod tilstødende rum effektivt får bagfald (dvs. at vand på gulvet her vil løbe mod tilstødende rum, før det løber mod gulvafløbet i brusenichen) eller at gulvarealet her kommer til at fungere som en stor lunke. Bagfald og lunke på badeværelsesgulve er ulovlige og for at undgå dette, skulle man have installeret et gulvafløb på begge sider af opkanten. Uden et ekstra gulvafløb mister badeværelset nemlig sin bassinvirkning.

Vi kan desuden henvise til udtalelse af Bygningsingeniør ..., som i en lignende sag gør det meget tydeligt, at opkant til bruseniche kræver to gulvafløb (se bilag 17 'Omkring opkant og afløb').

Vi fastholder vores anmeldelse af forhold 3.

Forhold 4

Gjensidige afviser forhold 4 (ulovlig rørgennemføring i vådzone) med den begrundelse, at afløbsrøret fra vaskemaskinen føres til gulvafløb i badeværelset. At det er tilfældet, er vi ikke uenige i. Men det er imidlertid ikke det, vores anmeldelse går på. Vores anmeldelse angår rørets gennembrydning af vådzone: Røret har et ulovligt forløb, fordi dets gennembrydning af vådzone er utæt. Bygningsreglementet (gældende i perioden 01.01.2014 til 31.12.2014) kapitel 4.6 stk. 5 punkt 3 udtrykker, at 'Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.'

Vi fastholder vores anmeldelse af forhold 4.

Desuden kan vi af notat ved civilingeniør ... forstå, at der findes løse el-kabler over det nedhængte loft. Jævnfør notat fra Sikkerhedsstyrelsen dateret oktober 2010, må el-kabler ikke hænge løst over nedhængte lofter. Det forhold skal naturligvis udbedres, så det er i overensstemmelse med

loven. Da den tegnede lejlighedsforsikring også dækker lovliggørelse af ulovlige forhold omkring el-installationer, anmelder vi ovenstående som forhold 7. Vi udvider således vores anmeldelse."

Selskabet har i brev af 4/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her ved tilbage til klages bemærkninger af 29. marts 2025, som har været forelagt såvel ekstern ingeniør som taksator.

Indledningsvist skal vi i det hele beklage den lange svartid, som på ingen måde er tilfredsstillende.

Overordnet skal vi præcisere, at den tegnede lejlighedsforsikring dækker udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere i punkt 14.2 (bilag 6).

Herudover dækkes el- og kosmetisk skade på fliser, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Policen dækker ikke øvrige skade eller for den sags skyld ulovlig bygningsindretning.

Ad forhold 1 - Placering af rørsamlinger i bruseniche

Ekstern ingeniør anfører i Notat 2 (bilag C), at selve rørføringen i brusenichen ved rørkassen ikke er udtryk for en ulovlig VVS-installation.

På samme måde opsummerer taksator, at forholdet om rørføring og rørkassen ikke angår ulovlige VVSforhold, men derimod vedrører forhold om bygningens indretning, jf. bygningsregulativets naturlige opbygning.

Klagers henvisning til BR10 tillæg fra 2014 afsnit 4, som angår bygningens konstruktioner, understøtter også at rørføring/rørs placering angår bygningens indretning

Vi fastholder derfor at vi alene kan tilbyde dækning til isolering af rør.

For klages krav om nye rør på grund af irring og tæring som følge af kondens, er det vores opfattelse, at forholdet alene har kosmetisk betydning og ikke har betydning for rørets funktion eller andet.

Vores vurdering beror dels på sagens billede dels på at ingeniørrådgiver ikke har bemærkninger til forholdet i sine notater.

Godtgøres det i forbindelse med isolering af rørene, at der er tale om irring og/eller tæring, som har konstruktiv betydning for rørene, vil vi genvurdere forholdet.

Blot for fuldstændighedens skyld bemærkes, at der ikke er fremlagt dokumentation for at badeværelset er udført i 2014, da sælger alene oplyser 'ca 2014' (bilag 3).

Ad Forhold 3 - Manglende gulvafløb ved vaskemaskine

Ingeniørrådgiver anfører, at gulvafløb angår bygningens indretning, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig VVS-installation.

Taksator gør tilsvarende gældende i sin opsummering (bilag D).

Vi fastholder, at det forhold at der ikke er udført gulvafløb ved vaskemaskine ikke i sig selv er udtryk for et ulovligt VVS forhold i lejlighedsforsikringens forstand.

Det bemærkes, at klagers henvisning til SIK betragninger om 'Vådrum' (bilag 16) eller for den sags skyld en rådgiver hos Bolius i et svar har betragninger om afløb (bilag 17), kan ikke i sig selv bringe forholdet ind under lejlighedsforsikrings dækning for ulovlige VVS-installationer.

Ad Forhold 4 - Rørgennemføringer i vådzone

Ekstern ingeniør og taksator anfører (bilag C og D), at rørføringen er udført lovligt fra vaskemaskine til gulvafløb.

Det forhold, at vådrumssikringen brydes ved rørgennemføring angår selve 'vådrumsmembranen' og ikke VVS-installationer.

Af den grund må vi fastholde, at forholdet ikke er udtryk for ulovlig VVS-installation, og dermed ikke omfattet af lejlighedsforsikringens dækning.

Ny forhold 7, løse el-kabler over nedhængt loft

Såvel ingeniørrådgiver og taksator anfører, at el-kabler skal være fastgjorte.

Fastgørelse kan ske i forbindelse med udbedring af ventilationforholdet (forhold 6). Da taksator vurderer, at fastgørelse kan ske for et beløb, som ikke oversiger den policemæssige selvrisko (2.000 kr.) er forholdet ikke omfattet af lejlighedsforsikringen.

Skulle forholdet mod forventning overstige den policemæssige selvrisko, er klager velkommen til at sende et specificerede tilbud til taksator for nærmere vurdering."

Klageren har i brev af 26/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan konstatere, at Gjensidige beklager den lange svartid. Det er helt korrekt, at der fra sagens begyndelse (for 18 måneder siden) har været ganske urimeligt lange svartider fra Gjensidige, som desuden har udbedt sig forlænget svartid gentagende gange. Vi kan ikke andet end at opfatte dette som en hån mod både os som forbrugere og mod Forsikringsankenævnet. Endvidere forhindrer denne forlængede proces os i at udbedre skaderne på vores badeværelse.

Det er gennemgående for Gjensidiges seneste Høringssvar 2, at der savnes juridisk dokumentation og henvisning til relevante lovtekster.

Ang. forhold 1 – Placering af rørsamlinger i bruseniche

Rørsamlingerne er placeret et sted, der betinger, at en inspektionslem er placeret i den mest vandbelastede del af vådzone. En inspektionslem, der vel at mærke bryder vådrumsmembranen. Vi insisterer på, at rørsamlingerne skulle være placeret andetsteds, fordi den nuværende placering medfører brud på loven. Gjensidiges påstand om, at vandrørs forløb ikke skulle være et VVS-forhold, har vi meget svært ved at se. Gjensidige har undladt at fremlægge juridisk dokumentation for denne påstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

102665

Ang. forhold 3 – Manglende gulvafløb på den anden side af opkanten

Vi mener at have fremlagt omfattende juridisk dokumentation for, at badeværelset skulle have været udført med to gulvafløb – ét på hver side af opkanten til brusenichen/vådzone. Vi stiller os uforstående over for Gjensidiges juridisk ubegrundede påstand om, at dette ikke er tilfældet. Gjensidige påstår, at et manglende gulvafløb ikke er et VVS-forhold. Det er vi uenige i. Gjensidige har undladt at fremlægge juridisk dokumentation for denne påstand. Desuden må vi understrege, at der er tale om ét badeværelse og ikke flere rum eller forrum.

Ang. forhold 4 – Ulovlig rørgennemføring i vådzone

Rørgennemføringer i vådzone skal være vandtætte. Det er derfor ulovligt, at der ikke er installeret en tættende kobling omkring afløbsrøret, der hvor det gennembyder vådzone. Og der er tale om ulovligt udført VVS-installation. Det mener vi at have dokumenteret.

Ang. forhold 5 – Manglende kondensisolering af koldtvandsrør

Gjensidige påstår, at iring og tæring på koldtvandsrør som følge af manglende kondensisolering udelukkende er af kosmetisk betydning. Det er vi ikke enige i. Skaden er allerede noteret af byggesagkyndig ... (se Bilag 12) og fremgår tydeligt af billede i Bilag 13. Der er således ikke behov for en genvurdering.

Ang. forhold 7 – Løse el-kabler over nedhængt loft

Vi kan konstatere, at Gjensidige anerkender dette forhold som ulovligt. Vi forstår, at Gjensidige påtænker, at forholdet kan udbedres, mens hele det nedhængte loft er nedtaget for at udbedre forhold 6. Vi forstår således, at Gjensidige dækker nedtagning og reetablering af hele det nedhængte loft. I så fald, er det ikke usandsynligt, at forhold 7 kan udbedres for under 2000 kr. Vi beder Gjensidige bekræfte, at de dækker nedtagning og reetablering af hele det nedhængte loft.

Konklusion

Vi har således ikke nyt at tilføje sagen, men stiller os undrende over for Gjensidiges afgørelser af forhold 1, 3, 4 og 5. Vi mener at have tilvejebragt udførlig dokumentation som belæg for vores anmeldelser; og at Gjensidige ikke i samme grad har underbygget deres påstande med juridisk gældende dokumentation. Såfremt Gjensidige ikke kan fremføre juridisk dokumentation for deres påstande og ikke har yderligere relevante tilføjelser til sagen, henstiller vi til, at sagen afgøres ved Ankenævnet. Vi må desuden endnu en gang understrege det urimelige i Gjensidiges lange svartider, som har trukket sagen unødvendigt i langdrag."

Selskabet har i brev af 4/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Hverken taksator eller ekstern ingeniør har yderligere eller supplerende bemærkninger, hvor vi blot skal opsummere.

Vi vil endnu engang beklage sagens langstrakte forløb, som er begrundet i flere forhold, herunder at ejerskifteforsikrings VVS-dækning er en 'niche-dækning'.

Ad forhold 1 - Placering af rørsamlinger i bruseniche

Ejerskifteforsikringens VVS-dækning angår Varme-, ventilation- og sanitetsinstallationer, jf. bygningsregulativets nærmere bestemmelser om netop disse installationer. Dækningen er således afgrænset til relevante bestemmelser i bygningsregulativet og således ikke udtryk for – tillad os – menigmands opfattelse af en VVS-installation.

Vi har i tidligere høringssvar redegjort for hvorfor både rørkassen og vådrumsmembranen ikke er udtryk for en ulovlig VVS-installation i ejerskifteforsikrings forstand.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at forholdene betragtes som en VVS-installation i ejerskifteforsikrings forstand. Klagers rådgiver henviser til BR10 § 4.6, stk. 5 (bilag 12, side 5) som angår bygningens konstruktioner og regulerer 'fugt og holdbarhed'. Disse bestemmelser regulerer ikke VVS-installationer i ejerskifteforsikrings forstand.

Ad forhold 3 - Manglende gulvafløb ved vaskemaskine

Som anført ovenfor og i tidligere bemærkninger til forhold 3 er gulvafløb, som angår bygningens indretning, og ikke en VVS-installation i bygningsregulativets forstand.

Klager har ikke fremlagt dokumentation for, at forholdene betragtes som en VVS-installation i overensstemmelse med bygningsregulativets bestemmelser og der med også i ejerskifteforsikrings forstand.

Ad forhold 4 - Rørgennemføringer i vådzone

Vi henviser til tidligere bemærkninger og fastholder, at klager ikke har fremlagt dokumentation for, at forholdene betragtes som en VVS-installation i ejerskifteforsikrings forstand.

Ad forhold 5 – Manglende kondesisolering af koldvandsrør

Der er ikke afdækket skader for koldvandrør i form af ulovlighed eller funktionmæssigt nedsættelse, hvorfor vi fastholder at forholdene er af kosmetisk karakter.

Klagers rådgiver henviser til BR10 § 7,1 (bilag 12, side 7) til støtte for klagers krav. BR10 § 7 regulerer bygningens 'Energiforbrug', hvorfor bestemmelsen ikke har relation for ejerskifteforsikrings VVS dækning.

Vi bemærke med al respekt, at klagers rådgivers byggetekniske baggrund er fugttekniker.

Ny forhold 7, løse el-kabler over nedhængt loft

Ved udbedring af dette forhold, vil den del, der er nødvendigt for udbedring blive nedtaget og re-etableret.

Kan der ske udbedring af forhold 7 i det nedtaget område, er klager velkommen til at aftale nærmere herom.

Er det klagers opfattelse, at forholdet ikke kan udbedres som estimeret af takstaor/ingeniør, er klager velkommen til at sende os dokumentation, hvorefter vi se på forholdet på ny, jf. vores afsluttende bemærkning i høringssvar 2."

Klageren har i brev af 23/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi noterer os Gjensidiges undskyldning for et urimeligt langt sagsforløb. *Lejlighedsforsikringen* (der er ikke tale om en ejerskifteforsikring) dækker ulovlige og manglende VVS- og elforhold. Det fremstår derfor uklart, at Gjensidige benævner ulovlig VVS, som 'niche'.

Ang. forhold 1 – Placering af rørsamlinger i bruseniche

Da man renoverede badeværelset i 2014, placerede man rørsamlingerne (læs: en VVS-installation) sådan, at det uundgåeligt medførte et brud på bygningsreglementet (rørsamlingerne er nemlig placeret i væggen i brusenichen). Med denne placering skal man enten installere en utæt inspektionslem i vådzone og dermed bryde vådrumsmembranen (hvilket er ulovligt iht. BR10, afsnit 4.6, stk. 5, punkt 3) eller undlade at installere en inspektionslem og dermed skjule rørsamlingerne (hvilket også er ulovligt). Rørsamlingernes placering (som oplagt er en VVS-installation) er derfor uundgåeligt i strid med bygningsreglementet og dermed ulovlig. Rørsamlingerne skal placeres uden for vådzone.

Ang. forhold 3 – Manglende gulvafløb på den anden side af opkanten

Da man renoverede badeværelset i 2014, undlod man at installere et gulvafløb (læs: en VVS-installation) på begge sider af en opkant til brusenichen, hvilket er ulovligt iht. BR10, afsnit 4.6, stk. 5, punkt 4 (se i øvrigt Bilag 16, der dokumenterer krav om gulvafløb på begge sider af opkant). Desuden er gulvet på den anden side af opkanten (dvs. uden for brusenichen) er i så nær afstand til brusenichen (under 50 cm), at det definitorisk betragtes som en del af vådzone, og der stænkes da også dagligt vand herpå, når der bades. Det er helt oplagt, at gulvet her skulle have haft fald mod et gulvafløb.

Ang. forhold 4 – Ulovlig rørgennemføring i vådzone

Afløbsrør installeres af VVS'ere og må derfor betragtes som en VVS-installation. Der hvor et afløbsrør gennembryder en væg i vådzone, skal det være vandtæt (jf. BR10, afsnit 4.6, stk. 5, punkt 3). I vores badeværelse gennembryder afløbsrøret fra vaskemaskinen (som i øvrigt løber fra køkkenet til badeværelset) væggen i brusenichen. Denne gennembrydning er ikke vandtæt (og har aldrig været det). Vandtæthed af rørgennemføring er en del af VVS-installationen af afløbsrør.

Ang. forhold 5 – Manglende kondensisolering af koldtvarsrør

Den manglende kondensisolering har utvivlsomt medført så udtalt skade på bl.a. T-grebet af kuglehanen, at denne ikke er funktionsdygtig, hvilket ikke er svært at se (jf. Bilag 13). Tilsvarende hane på varmtvarsrør fungerer upåklageligt (men de har naturligvis heller ikke været udsat for den konstante vandpåvirkning som manglende kondensisolering af koldtvarsrør medfører). Dette ses også tydeligt i Bilag 13. Der er derfor oplagt tale om en skade som følge af et ulovligt VVS-forhold som er mere en bare kosmetisk.

Rådgiver ... (fra [klagerens sagkyndige]) er beskikket bygningssagkyndig.

Ang. forhold 7 – Løse el-kabler over nedhængt loft

Ingen yderligere kommentarer."

Selskabet har i brev af 8/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 4 - Rørgennemføringer i vådzone

Det forhold, at et arbejde udføres af en VVS-installatør, bevirker ikke i sig selv, at det pågældende forhold betragtes som en VVS-installation i bygningsregulativets forstand.

Bygningsregulativet regulerer alle byggetekniske forhold vedrørende et byggeri, hvilket også kan udledes af regulativets enkelte afsnit. Afsnit 8, punkt 8.4 regulerer de lovgivningsmæssige forhold

for 'Vand- og afløbsinstallationer', og som er relevant i forhold til ejerlejlighedsforsikringens 'VVS-dækning.

Vi henviser i øvrigt til det tidligere anførte.

Ad forhold 5 – Manglende kondesisolering af koldvandsrør

Klagers antagelse eller for dens sags skyld billede i bilag 13, er ikke tilstrækkeligt til at statuere skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Konstateres faktisk dækningsberettigende forhold, evt. under udbedring er klager naturligvis velkommen tilbage."

Klageren har i kommentar af 27/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan konstatere, at vi er nået til enighed med Gjensidige om, at de dækker udbedring af forhold 2, 6 og 7. Vi har ikke opnået fuldstændig enighed omkring forhold 5. Og vi er fortsat helt uenige om forhold 1, 3 og 4."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 24/1 2024 fra vvs-firma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"som lovet sender jeg her lidt info vedr. besigtigelsen af badeværelset.

Efter gennemgang kunne det konstateres at vådrumszonen ikke er udført efter gældende regler.

- Der er brud på den formentligt udførte vådrumsmembran i brusenichen, i form af inspektionslem som er monteret her. Der forefindes her samlinger på brugsvandet, som rigtigt nok ikke må skjules, men skulle have været placeret et andet sted.
- Eksisterende gulvafløb er ikke udskiftet til nyt da badeværelset er blevet renoveret, så opfylder ikke krav til vådrumssikring så denne kan udføres korrekt.

Det er 2 meget kritiske fejl, som kræver en større ændring på badeværelset for at kunne lave en godkendt løsning."

Af besigtigelsesrapport af 29/1 2024 fra vvs-firma 3 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Melder der er ulovlige samlinger på rør.

Det kan ved gennemgangen ses der er lem foran, de er derfor ikke ulovlig. Da man kan komme til dem.

Problematik omkring lem i niche er så at denne ikke har været tæt og derved er vand over tid trængt ind i træbeklædning og opfugtet denne."

Af mail af 4/2 2024 fra vvs-firma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"kan se rapporten nu.

Den melder ikke umiddelbart noget omkring om gulv afløbet er ulovligt, hvilket det er, da det ikke opfylder krav om korrekt udførelse af smørmembran.

Ligeledes må der ikke etableres en lem i et vådrum, da der ligeledes heller ikke her kan laves en lovlig løsning omkring membran i vådrum.

- Ja der er ingen skjulte samlinger som rapporten rigtigt nok understreger, men det er ikke det som er problemet, hvilket [vvs-firma 3] også burde kunne se med det samme.

Rapporten er ubrugelig, og bør kontrolleres af en kompetent person fra forsikringen. Ellers vil jeg foreslå i får en uvildig kompetent fagperson på (Evt en rådgivende ingeniør) som kan sende en rapport til forsikringen, som de så må bekoste såfremt i får medhold i sagen. Han vil formentlig også kunne finde andre ting som ikke er lavet efter forskrifterne.

Dette skal selvfølgelig bekræftes af forsikringen inden."

Af rapport af 1/3 2024 fra klagerens sagkyndige fremgår bl.a.:

"Observationer konstruktioner uden fejl

Der kan ved to punkts måling konstateres at der er den lovlige bassin virkning på badeværelset.

Der måles ved dør 38mm

...

Der måles ved overkant afløb 74mm

Det giver en forskel på 36mm.

Således er minimumskravet på 30mm overholdt.

...

Der er målt en hældning i brusenichen på ca. 4,1% hvilke overholder minimums krav til hældning på 1-2%

...

Afløbsskålen ses med intakt metal krav op til vådrumsmembranen der ligger under mørtellaget i vådrumszonen.

Der ses at arbejder er udført oven på den eksisterende afløbsskål hvor der ikke er sikre at mørtelpuden bliver opfugtede hvorved at der erfaringsmæssige er risiko for nedbrydning af mørtlen og lækager til underlæggende konstruktioner.

...

Observationer konstruktioner med fejl

Der ses manglende / defekt overgang mellem gulv og rørkasse, hvor der er mulighed for opfugtning af rørkassens konstruktion.

...

Rørkassen ses ikke udført med korrekte materialer iht. belastningsklassen Klasse N.

Der er heller ikke observeret vådrumsmembran på pladerne under fliser og mørtel som har medvirket til råd skader på rørkassens bærende dele.

Dette overholder samtidig i Heller ikke, for sin tid, gældende bygningsreglement BR 10 § 4.6 stk. 5

...

Der ses revner i mørtelfuger ude i vådrumszonen, revnede fuger tillader vand indtrængning og opfugtning af konstruktions dele smat øget risiko for løse fliser.

...

Der ses luftrum på bagsiden og underside af glasvæggen hvorved denne ikke slutter tæt til væg og gulv og dermed er de tilstødende bygningsdel udsat for vindpåvirkning og vådrums zone ikke begrænset med en fast væg.

...

Installations fejl

Der er i rørkassens observeret iring, tæring og kondens på instillationer.

Dette overholder ikke, for sin tid, gældende bygningsreglement br10 §7.1 vedr. mindskelsen af kondens.

Der er derfor tale om en ulovlig indstillation.

...

Der kan konstateres at ventilatione i badeværelses ikke er tilsluttet rørføring og damp fra Alm. Brug ender oppe i det nedsænkede loft hvor etageadskillelsen er opfugtede. Der er derfor tale om en ulovlig instillation.

...

Vurderinger

Det er fugt- og byggesagkyndigs vurdering at der i badeværelse er både konstruktions fejl og installations fejl.

Konklusion

Installations fejl skal meldes til forsikring for lejlighed og konstruktions fejl bør undersøges om disse er dækket under ejendommens forsikring."

Af notat 01 af 16/1 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Historik i ht. myndigheder og nutid:

Ejendommen er opført i 1880, og i 1907 er ansøgt om opførelse af wc i alle lejligheder. I 1969 udføres nye vandrør i ejendommen og badeværelset i ... er vist nedenfor.

...

I flg. [klageren] har sælger oplyst at omkring 2014 er badeværelse ombygget som det står pt.

...

1. Placering af rørsamlinger i bruseniche:

I bænken under rørkassen og bruseren er vandmålere placeret, og rørsamlinger til bruser m.m. placeret. Der er adgang til samlinger via lemmen i forsiden af bænken. Jvfr. DS 439, 2009 skal samlinger kunne inspiceres, hvilket er muligt i nærværende tilfælde via lemmen i forsiden af bænken. Det kunne ikke noteres, om der er udført korrekt vådrumssikring på bagvæg og gulv, eller om der ved ombygningen i 2014 er regnet med, at vægfliserne på bænken udgør vådrumssikringen. På gulvet i rummet under bænken noteredes blankt vand d. 8.01.2025. Der noteredes ikke melde-rør fra rørkasse eller bænken, hvilket der burde være, hvis SBlanvisning 200 var fulgt.

2. Opbygning af gulvafløb i bruseniche.

GA er fra 1969 og ved renoveringen i 2014, er der udført nyt gulv på det gamle. Det må antages at det gamle gulv fra 1969 er beton med terrazzo, altså svarende til vådrumsmembran. Over niveau for risten fra 1969, er støbt opkant så den nye flise belægning ikke slutter tæt til gulvafløbet. Der noteredes heller ikke gummifuge om forhøjningen af GA. Der må ikke være synligt beton under forhøjelseskarmen. Forhøjelseskarmen skal være egnet til forhøjelse af eksisterende gulvafløb. Kilde: Bolius Den udførte forhøjelse af gulvafløbet er derfor ikke lovlig.

...

3. Manglende gulvafløb ved vaskemaskine.

Da der fra oversiden af skinnen til oversiden af risten på gulvafløbet er mere end de i 3 cm som fremgår af SBI anvisning 200 s. 20 Bassinvirkning, kan rummet med vaskemaskine og håndvask betegnes som forrum. Som det fremgår af tegningen side 2, er vaskemaskinen og håndvasken placeret i et forrum til selve badeområdet (våd- og fugtzone). Da der ikke er direkte vandbelastning af gulvet i forrummet skal der jvfr. BR2010 (4.5, stk 5) ikke være et gulvafløb.

4. Rørgennemføringer i vådzone.

I vådzone er 4 vandrør eksisterende fra 1969. Da der er tale om eksisterende rør er placeringen lovlig. Rørkasserne mangler melderør. Alt i ht. SBI anvisning 200. Afløb fra vaskemaskinen er ført rundt langs væggen i køkkenet og kommer ud af siden på bænken og udmunder over afløbet. Dvs. røret er uanset placering af vådrumsmembranen, i forbindelse med renoveringen i 2014, ført gennem denne, hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 200 (se foto næste side).

...

5. Manglende kondensisolering af koldtvandsrør.

Stigstrengen er fra 1969, hvor der ikke var krav om isolering. Jvfr. DS452, 2013 er der krav til kondensisolering af fordelerrør. Isolering af fordelerrør skal i flg. Tabel 6.2 svare til ½ tykkelse i forhold til rørisolering.

6. Manglende funktion af mekanisk udluftning.

I loftet over bruseren er monteret en mekanisk ventilator. Over det nedhængte loft er ventilatoren ikke tilsluttet en aftrækskanal. Da loftet er udført som et tæt gipsloft, er den naturlige ventilation som skal forefindes i et badeværelse jvfr. BR2010 ikke tilstede.

Konklusion:

Ad 1: Rørsamlinger er udført så de kan inspiceres, via lem i bænken, altså udført korrekt. Det er uvist om der er udført vådrumsmembran og hvis, om den er placeret korrekt. Konstatation vil kræve destruktivt indgreb. Rørkasse er uden melderør som krævet og beskrevet i SBI-anvisning 200, 2001.

Ad 2: Gulvafløbet er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen i 2014, hvor det skulle have været hævet til den nye belægning.

Ad 3: Vådzone og fugtzone jvfr. SBI-anvisning 200 er angivet på tegning side 1. Dvs. der skal ikke gulvafløb i forrummet.

Ad 4: Rørgennemføring af afløb fra vaskemaskine er ikke lovligt udført i 2014. Øvrige rørgennemføringer og stigstrege er udført i ht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmembranen er udført korrekt.

Ad 5: Fordeler rør er ikke isoleret, hvilket ikke var lovligt i 2014.

Ad 6: Ventilationen fra badeværelset er ikke eksisterende og dermed ikke udført lovligt i ht. BR2010.

Resume:

Placering af vådrumsmembran bør kontrolleres for lovlig placering. Rørkasser skal have melderør. Gulv afløbet skal skiftes så det passer til gulvhøjden. Fordelerrør i rørkasse skal isoleres. Ventilator skal tilsluttes ventilationskanal i loft.

Øvrigt:

Ved besigtigelsen noteres manglende brandsikring af loftet mod overboen. Over det nedhængte loft noteredes løse el-kabler."

Af mail af 11/2 2025 fra selskabets taksator til en medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Forhold 1 - Placering af rørsamlinger i bruseniche:[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- I bænken under rørkassen og bruseren er vandmålere placeret, og rørsamlinger til bruser m.m. placeret.
- Der er adgang til samlinger via lemmen i forsiden af bænken. Jvfr. DS 439, 2009 skal samlinger kunne inspiceres, hvilket er muligt i nærværende tilfælde via lemmen i forsiden af bænken.
- Det kunne ikke noteres, om der er udført korrekt vådrumssikring på bagvæg og gulv, eller om der ved ombygningen i 2014 er regnet med, at vægfliserne på bænken udgør våd[1]rumssikringen.
- På gulvet i rummet under bænken noteredes blankt vand d. 8.01.2025.
- Der noteredes ikke melderør fra rørkasse eller bænken, hvilket der burde være, hvis SBI-anvisning 200 var fulgt.

Konklusion [ingeniør]

- Rørsamlinger er udført så de kan inspiceres, via lem i bænken, altså udført korrekt.
- Det er uvist om der er udført vådrumsmembran og hvis, om den er placeret korrekt.
- Konstatering vil kræve destruktivt indgreb. Rørkasse er uden melderør som krævet og beskrevet i SBI-anvisning 200, 2001.

Konklusion [taksator] - Afvist

- Intet ulovligt
- Dækker ikke ulovlig bygningsindretning
- Der er ikke sket skade på tilstødende konstruktioner.

Forhold 2 – Opbygning af gulvafløb i bruseniche.[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- GA er fra 1969 og ved renoveringen i 2014, er der udført nyt gulv på det gamle.
- Det må antages at det gamle gulv fra 1969 er beton med terrazzo, altså svarende til vådrumsmembran.
- Over niveau for risten fra 1969, er støbt opkant så den nye flise belægning ikke slutter tæt til gulvafløbet.
- Der noteredes heller ikke gummifuge om forhøjningen af GA.
- Der må ikke være synligt beton under forhøjelseskarmen. Forhøjelseskarmen skal være egnet til forhøjelse af eksisterende gulvafløb.
- Kilde: Bolius Den udførte forhøjelse af gulv[1] afløbet er derfor ikke lovlig.

Konklusion [Ingeniør]

- Gulvafløbet er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen i 2014, hvor det skulle have været hævet til den nye belægning.

Konklusion [taksator] - Dækket

- Vi dækker en udskiftning af gulvafløbet
- Fra erstatningen skal efterfølgende trækkes policemæssig selvrisko på kr. 5.300, -

Forhold 3 - Manglende gulvafløb ved vaskemaskine.

[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- Da der fra oversiden af skinnen til oversiden af risten på gulvafløbet er mere end de i 3 cm som fremgår af SBI anvisning 200 s. 20 'Bassinvirkning', kan rummet med vaskemaskine og håndvask betegnes som forrum.
- Som det fremgår af tegningen side 2, er vaskemaskinen og håndvasken placeret i et forrum til selve badeområdet (våd- og fugtzone).
- Da der ikke er direkte vandbelastning af gulvet i forrummet skal der jvfr. BR2010 (4.5, stk 5) ikke være et gulvafløb.

Konklusion [ingeniør]

- Vådzone og fugtigzone jvfr. SBI-anvisning 200 er angivet på tegning side 1.
- Dvs. der skal ikke gulvafløb i forrummet.

Konklusion [taksator] – Afvist

- Intet ulovligt
- Dækker ikke ulovlig bygningsindretning
- Der er ikke sket skade på tilstødende konstruktioner.

Forhold 4 - Rørgennemføringer i vådzone.

[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- I vådzone er 4 vandrør eksisterende fra 1969.
- Da der er tale om eksisterende rør er placeringen lovlig.
- Rørkasserne mangler melderør. Alt iht. SBI anvisning 200.
- Afløb fra vaskemaskinen er ført rundt langs væggen i køkkenet og kommer ud af siden på bænken og udmunder over afløbet.
- Dvs. røret er uanset placering af vådrumsmebranen, i forbindelse med renoveringen i 2014, ført gennem denne, hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 200 (se foto næste side).

Konklusion [ingeniør]

- Rørgennemføring af afløb fra vaskemaskine er ikke lovligt udført i 2014.
- Øvrige rørgennemføringer og stigstrege er udført iht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmebranen er udført korrekt.

Konklusion [taksator]

[Ingeniør] mangler at svare på følgende:

1. Er der sket ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i henhold til Byggelovens §2
2. Var forholdene ulovlige på
 1. Opførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 2. Udførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 3. Tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet BR 18
3. Er der sket en egentlig bygningskade

Forhold 5 - Manglende kondensisolering af koldtvandsrør.

[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- Stigstrengen er fra 1969, hvor der ikke var krav om isolering. Jvfr. DS452, 2013 er der krav til kondensisolering af fordelerrør. Isolering af fordelerrør skal i flg. Tabel 6.2 svare til ½ tykkelse i forhold til rørisolering.

Konklusion [ingeniør]

- Fordeler rør er ikke isoleret, hvilket ikke var lovligt i 2014

Konklusion [taksator]

[Ingeniør] mangler at svare på følgende:

4. Er der sket ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i henhold til Byggelovens §2
5. Var forholdene ulovlige på
 1. Opførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 2. Udførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 3. Tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet BR 18
6. Er der sket en egentlig bygningskade

Forhold 6 - Manglende funktion af mekanisk udluftning.

[Ingeniør] skriver i sit notat følgende:

- I loftet over bruseren er monteret en mekanisk ventilator.
- Over det nedhængte loft er ventilatoren ikke tilsluttet en aftrækskanal.
- Da loftet er udført som et tæt gipsloft, er den naturlige ventilation som skal forefindes i et badeværelse jvfr. BR2010 ikke tilstede.

Konklusion [ingeniør]

- Ventilationen fra badeværelset er ikke eksisterende og dermed ikke udført lovligt iht. BR2010.

Konklusion [taksator]

[Ingeniør] mangler at svare på følgende:

1. Er der sket ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i henhold til Byggelovens §2
2. Var forholdene ulovlige på
 1. Opførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 2. Udførelsestidspunktet, hvis ja beskriv hvor i BR og Norm
 3. Tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet BR 18
3. Er der sket en egentlig bygningskade"

Af notat 01 af 10/3 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Placering af rørsamlinger i bruseniche:

I bænken under rørkassen og bruseren er vandmålere placeret, og rørsamlinger til bruser m.m. placeret. Der er adgang til samlinger via lemmen i forsiden af bænken. Jvfr. DS 439, 2009 skal samlinger kunne inspiceres, hvilket er muligt i nærværende tilfælde via lemmen i forsiden af bænken. Det kunne ikke noteres, om der er udført korrekt vådrumssikring på bagvæg og gulv, eller om der ved ombygningen i 2014 er regnet med, at vægfliserne på bænken udgør vådrumssikringen. På gulvet i rummet under bænken noteredes blankt vand d. 8.01.2025. Der noteredes ikke melde-rør fra rørkasse eller bænken, hvilket der burde være, hvis SBIanvisning 200 var fulgt.

2. Opbygning af gulvafløb i bruseniche.

GA er fra 1969 og ved renoveringen i 2014, er der udført nyt gulv på det gamle. Det må antages at det gamle gulv fra 1969 er beton med terrazzo, altså svarende til vådrumsmembran. Over niveau for risten fra 1969, er støbt opkant så den nye flise belægning ikke slutter tæt til gulvafløbet. Der noteredes heller ikke gummifuge om forhøjningen af GA. Der må ikke være synligt beton under forhøjelseskarmen. Forhøjelseskarmen skal være egnet til forhøjelse af eksisterende gulvafløb. Kilde: Bolius Den udførte forhøjelse af gulvafløbet er derfor ikke lovlig.

...

3. Manglende gulvafløb ved vaskemaskine.

Da der fra oversiden af skinnen til oversiden af risten på gulvafløbet er mere end de i 3 cm som fremgår af SBI anvisning 200 s. 20 Bassinvirkning, kan rummet med vaskemaskine og håndvask betegnes som forrum. Som det fremgår af tegningen side 2, er vaskemaskinen og håndvasken placeret i et forrum til selve badeområdet (våd- og fugtzonen). Da der ikke er direkte vandbelastning af gulvet i forrummet skal der jvfr. BR2010 (4.5, stk 5) ikke være et gulvafløb.

4. Rørgennemføringer i vådzonen.

I vådzonen er 4 stigstrengte eksisterende fra 1969. Da der er tale om eksisterende rør er placeringen lovlig. Rørkasserne mangler melderør. Alt i ht. SBI anvisning 200. Afløb fra vaskemaskinen er ført rundt langs væggen i køkkenet og kommer ud af siden på bænken og udmunder over afløbet. Da udløbet fra vaskemaskinen er i samme rum som vaskemaskinen er rørintallationer lovlig. Afløbsrøret fra vaskemaskinen er ført gennem vådrumsmembranen i vådzonen i forbindelse med renoveringen i 2014, hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 200 (se foto næste side).

...

5. Manglende kondensisolering af koldtvarsrør.

Stigstrengen er fra 1969, hvor der ikke var krav om isolering. Jvfr. DS452, 2013 er der krav til kondensisolering af fordelerrør. Isolering af fordelerrør skal i flg. Tabel 6.2 svare til ½ tykkelse i forhold til rørisolering. Ved renoveringen i 2014 er fordelerrørene ikke isoleret korrekt, hvilket har medført kondens i rørkassen.

6. Manglende funktion af mekanisk udluftning.

I loftet over bruseren er monteret en mekanisk ventilator. Over det nedhængte loft er ventilatoren ikke tilsluttet en aftrækskanal. Da loftet er udført som et tæt gipsloft, er den naturlige ventilation som skal forefindes i et badeværelse jvfr. BR2010 ikke tilstede. I loftet er i forbindelse med renoveringen i 2014, monteret ventilator over brusenichen, røret fra ventilatoren er ikke ført til ejendommens aftrækskanal, hvorfor ventilationsløsningen ikke opfylder BR2010 6.3.1.2 krav til ventilation af badeværelser.

Konklusion:

Ad 1: Rørsamlinger er udført så de kan inspiceres, via lem i bænken, altså udført korrekt. Det er uvist om der er udført vådrumsmembran og hvis, om den er placeret korrekt. Konstatation vil kræve destruktivt indgreb. Rørkasse er uden melderør som krævet og beskrevet i SBI-anvisning 200, 2001.

Ad 2: Gulvafløbet er ikke skiftet i forbindelse med renoveringen i 2014, hvor det skulle have været hævet til den nye belægning. Siderne i afløbet kan tættes med Reemaljering, så krav til tæthed om afløbet opfyldes.

Ad 3: Vådzone og fugtzone jvfr. SBI-anvisning 200 er angivet på tegning side 1. Dvs. der skal ikke være gulvafløb i forrummet.

Ad 4: Rør fra vaskemaskine er lovligt udført i 2014, da røret udmunder i samme rum som vaskemaskinen. Rørgennemføring i vådrumsmembranen fra vaskemaskine er ikke udført i ht. SBI-anvisning 200. Øvrige rørgennemføringer og stigstrege er udført i ht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmembranen er udført korrekt.

Ad 5: Fordeler rør er ikke isoleret, hvilket de skulle være i ht. DS452, 2013.

Ad 6: Ventilationen fra badeværelset er ikke eksisterende og dermed ikke udført lovligt i ht. BR2010, idet ventilator ikke er tilsluttet aftrækskanal i loftet.

Øvrigt:

Ved besigtigelsen noteres manglende brandsikring af loftet mod overboen. Over det nedhængte loft noteredes løse el-kabler."

Af notat 02 af 3/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Indledning:

Nærværende notat 02 forholder sig til kommentarer fra [klageren] af d. 29.03.2025. Det er oplyst af Gjensidige forsikring, at der er tegnet en lejlighedsforsikring, der dækker ulovligt el og VVS. Ulovlige bygningsindretninger er ikke dækket af forsikringen.

Forhold 1: Ulovlig placering af rørsamlinger i bruseniche.

Rør i bruseniche og samlinger kan besigtiges gennem en lem i rørkassen. Samlinger er altså ikke udført ulovligt. Rørgennemføring i bruseniche og rørkasse er ikke ulovligt VVS arbejde, men hører under bygningsindretninger. Fordelingsrør i badeværelse skal være isoleret, hvilket ikke er tilfældet i rørkassen. Rørkasse åbnes for isolering af fordelings-rør og lukkes efterfølgende. Hvis rør i rørkassen er skadet pga. kondens fra koldtvandsrøret, skiftes skadede rør og fittings.

Forhold 3: Intet afløb i forrum.

At der ikke er afløb i forrummet ved vaskemaskine og håndvask, er ikke ulovlig udført VVS arbejde, men hører under bygningsindretning. Der er ikke krav om gulvafløb i rum med toilet og håndvaske, eller rum med vaskemaskine, hvilket gør, at det heller ikke er en ulovlig bygningsindretning.

Forhold 4: Ulovlig rørgennemføring i vådzone.

Rørføring af udført lovligt fra vaskemaskine til gulvafløb. Gennemføring af rør gennem vådrumsmembranen er en bygningsindretning.

Ventilation:

Ventilator i loftet i badeværelset/forrummet er ikke tilsluttet bygningens ventilationskanal. Det er ikke lovligt udført, og forholdet er derfor forsikringsdækket.

Forhold 7: Løse kabler over nedhængt loft:

El-kabler skal være fastgjort, hvilket ikke er tilfældet for alle over det nedhængte loft i badeværelse/forrum. Forholdet kan udbedres samtidigt med at det nedhængtloft er nedtaget, af hensyn til udbedring af forholdet omkring ventilation."

Af selskabets taksators bemærkninger til notat 02 af 3/6 2025 fremgår bl.a.:

"Forhold 1: Ulovlig placering af rørsamlinger i bruseniche.

[Ingeniør] beskriver følgende

- Rør i bruseniche og samlinger kan besigtiges gennem en lem i rørkassen.
- Samlinger er altså ikke udført ulovligt.
- Rørgennemføring i bruseniche og rørkasse er ikke ulovligt VVS arbejde, men hører under bygningsindretninger.
- Fordelingsrør i badeværelse skal være isoleret, hvilket ikke er tilfældet i rørkassen.
- Rørkasse åbnes for isolering af fordelings-rør og lukkes efterfølgende.
- Hvis rør i rørkassen er skadet pga. kondens fra koldtvarsrøret, skiftes skadede rør og fittings

Konklusion [taksator]

- Lejlighedsforsikringen dækker
 - 14.1 EL
 - Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.2 VVS
 - Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.3 Kosmetisk skade på fliser
 - Hvis der i forbindelse med en dækningsberettiget skade sker følgeskade på fliser/klinker i bad, toilet eller bryggers, hvor det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker der er identiske med de beskadigede, dækkes:
- Afvist - Forholdet er ikke en ulovlig el eller vvs installation
- Afvist - Rørgenføring er ikke en ulovlig el eller vvs installation, men ulovlig bygningsindretning
- Afvist - Skader som følge af utæt rørkasse er ikke en ulovlig el eller vvs installation
- Dækket - Lejlighedsforsikringen dækker isolering af fordelerrør
- Fra erstatning fratrækkes policemæssig selvrisko på kr. 2.000

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

102665

Forhold 3: Intet afløb i forrum.[Ingeniør] beskriver følgende

- At der ikke er afløb i forrummet ved vaskemaskine og håndvask, er ikke ulovlig udført VVS arbejde, men hører under bygningsindretning.
- Der er ikke krav om gulvafløb i rum med toilet og håndvaske, eller rum med vaskemaskine, hvilket gør, at det heller ikke er en ulovlig bygningsindretning.

Konklusion [taksator]

- Lejlighedsforsikringen dækker
 - 14.1 EL
 - Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.2 VVS
 - Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.3 Kosmetisk skade på fliser
 - Hvis der i forbindelse med en dækningsberettiget skade sker følgeskade på fliser/klinker i bad, toilet eller bryggers, hvor det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker der er identiske med de beskadigede, dækkes:
- Afvist - Forholdet er ikke en ulovlig el eller vvs installation

Forhold 4: Ulovlig rørgennemføring i vådzone.[Ingeniør] beskriver følgende

- Rørføring af udført lovligt fra vaskemaskine til gulvafløb.
- Gennemføring af rør gennem vådrumsmembranen er en bygningsindretning.

Konklusion [taksator]

- Lejlighedsforsikringen dækker
 - 14.1 EL
 - Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.2 VVS
 - Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

- Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
- 14.3 Kosmetisk skade på fliser
 - Hvis der i forbindelse med en dækningsberettiget skade sker følgeskade på fliser/klinker i bad, toilet eller bryggers, hvor det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker der er identiske med de beskadigede, dækkes:
- Afvist - Forholdet er ikke en ulovlig el eller vvs installation
- Afvist - Rørgenføring er ikke en ulovlig el eller vvs installation, men ulovlig bygningsindretning

Ventilation:

[Ingeniør] beskriver følgende

- Ventilator i loftet i badeværelset/forrummet er ikke tilsluttet bygningens ventilationskanal.
- Det er ikke lovligt udført, og forholdet er derfor forsikringsdækket.

Konklusion [taksator]

- Lejlighedsforsikringen dækker
 - 14.1 EL
 - Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.2 VVS
 - Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.3 Kosmetisk skade på fliser
 - Hvis der i forbindelse med en dækningsberettiget skade sker følgeskade på fliser/klinker i bad, toilet eller bryggers, hvor det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker der er identiske med de beskadigede, dækkes:
- Dækket – Nedtagning og reetablering af loft for tilsluttet af ventilator til bygningens ventilationskanal
- Dækket - Tilsluttet af ventilator til bygningens ventilationskanal
- Fra erstatningen fratrækkes policemæssig selvrisiko på kr. 2.000

Forhold 7: Løse kabler over nedhængt loft:

[Ingeniør] beskriver følgende

- El-kabler skal være fastgjort, hvilket ikke er tilfældet for alle over det nedhængte loft i badeværelse/forrum.
- Forholdet kan udbedres samtidigt med at det nedhængtloft er nedtaget, af hensyn til udbedring af forholdet omkring ventilation.

Konklusion [taksator]

- Lejlighedsforsikringen dækker
 - 14.1 EL
 - Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.2 VVS
 - Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.
 - Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.
 - 14.3 Kosmetisk skade på fliser
 - Hvis der i forbindelse med en dækningsberettiget skade sker følgeskade på fliser/klinker i bad, toilet eller bryggers, hvor det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker der er identiske med de beskadigede, dækkes:
- Afvist – Fastgørelse af El-kabler kan udføres for under selvriskoen på kr. 2.000,- i forbindelse med udbedring af forholdet vedr. ventilation"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"14.1 EL

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

14.2 VVS

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede lejlighed er beliggende i en ejendom fra 1881. Ifølge sælgers oplysningsskema er badeværelset fra "ca. 2014". Klageren overtog lejligheden den 12/12 2023 og anmeldte den 10/1 2024 ulovlige vvs-forhold i badeværelset. Klageren rekvirerede vvs-firma 1 og 2 til at gennemgå vvs-forholdene. Selskabet foretog besigtigelse ved vvs-firma 3, hvor der ikke blev afdækket dækningsberettigende forhold. Klageren rekvirerede herefter en byggeteknisk gennemgang. Selskabet rekvirerede en ingeniørundersøgelse af vvs-installationerne.

Selskabet har meddelt dækning til en udskiftning af gulvafløbet i brusenichen, til isolering af fordelerrør og til tilslutning af ventilator til aftrækskanal i loftet med fradrag af selvrisiko for hvert enkelt forhold.

Selskabet har anført, at løse el-kabler over nedhængt loft skal fastgøres, hvilket kan ske i forbindelse med udbedring af ventilationsforholdet. Ved udbedring vil den del af loftet, der er nødvendig, blive nedtaget og reetableret. Selskabet har anført, at forholdet kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger selvrisikoen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de ulovlige vvs-forhold.

Klageren har anført, at vvs-forholdene ikke er i overensstemmelse med det på renoveringstidspunktet gældende bygningsreglement BR10 og Danske Standarder. Badeværelset blev totalrenoveret i 2014, og renoveringen omfattede en udvidelse af badeværelset til det dobbelte areal, herunder flytning af dør og væg, sænkning af loft, flise- og klinkelægning på gulv og vægge, cementgulv i bruseniche, flytning af håndvask samt installation af vaskemaskine og ventilationsanlæg.

Nævnet lægger til grund, at klagen nu angår nedenstående klagepunkter:

Sagsbehandlingstid

Klageren har anført, at sagen er trukket unødvendigt i langdrag pga. meget lange svartider hos selskabet og selskabets klageansvarlige enhed. Den meget lange sagsbehandlingstid har låst dem fast i en situation, hvor de ikke kan komme videre med indretning af badeværelset og køkkenet, før der falder endelig afgørelse i sagen.

Nævnet bemærker, at klageren klagede til selskabets klageansvarlige enhed den 11/6 2024, og at han indbragte sagen for nævnet den 24/11 2024, idet selskabet ikke besvarede klagen. Selskabet fik herefter foretaget en ingeniørundersøgelse af vvs-installationerne den 8/1 2025, og selskabet besvarede klagen den 10/3 2025. Nævnet finder, at en så lang sagsbehandlingstid fra selskabets side er kritisabel. Nævnet har noteret sig, at selskabet i sit svar af 10/3 2025 har beklaget svartiden.

Nævnet finder dog, at der ikke er grundlag for – på almindeligt erstatningsretligt grundlag – at pålægge selskabet at betale erstatning til klageren i anledning af, at badeværelset og køkkenet ikke kunne indrettes, idet klageren ikke har påvist et dækningsberettigende tab som følge af selskabets sagsbehandling.

Ulovlig placering af rørsamlinger i bruseniche

Klageren har anført, at rørsamlingerne i brusenichen er placeret ulovligt. Da man renoverede badeværelset, placerede man brusenichen, hvor de eksisterende rørsamlinger med ballofixer og vandmålere fandtes. For at skjule dette byggede man en rørkasse uden om rørsamlingerne, men da rørsamlinger skal være synlige, var man nødt til at placere en inspektionslem i rørkassen. Inspektionslemmen, der per definition er utæt, findes altså i den mest vandbelastede del af badeværelset, hvilket åbenlyst er ulovligt, fordi det bryder vådrumsmembranen. Man burde i stedet have flyttet rørsamlingerne til et sted uden for brusenichen i god afstand til vådzonen. Der er tale om en ulovlig vvs-installation, som forsøges skjult med en meget uhensigtsmæssig bygningskonstruktion.

Selskabet har anført, at der ikke er afdækket ulovlige forhold, idet rørsamlinger kan inspiceres. Det er ikke afklaret, om der er udført vådrumsmembran eller ej. Manglende eller mangelfuld

placering af vådrumsmembran er ikke udtryk for ulovlig vvs-installation i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2. Selskabet har anført, at rørføring og rørkasse ikke angår ulovlige vvs-forhold, men bygningens indretning.

Det fremgår af mail af 24/1 2024 fra vvs-firma 2 til klageren, at "Efter gennemgang kunne det konstateres at vådrumszonen ikke er udført efter gældende regler. ... Der er brud på den formentligt udførte vådrumsmembran i brusenichen, i form af inspektionslem som er monteret her. Der forefindes her samlinger på brugsvandet, som rigtigt nok ikke må skjules, men skulle have været placeret et andet sted".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 29/1 2024 fra vvs-firma 3 rekvireret af selskabet, at "Melder der er ulovlige samlinger på rør. Det kan ved gennemgangen ses der er lem foran, de er derfor ikke ulovlig. Da man kan komme til dem. Problematik omkring lem i niche er så at denne ikke har været tæt og derved er vand over tid trængt ind i træbeklædning og opfugtet denne".

Det fremgår af mail af 4/2 2024 fra vvs-firma 2 til klageren, at "Ligeledes må der ikke etableres en lem i et vådrum, da der ligeledes heller ikke her kan laves en lovlig løsning omkring membran i vådrum. - Ja der er ingen skjulte samlinger som rapporten rigtigt nok understreger, men det er ikke det som er problemet, hvilket [vvs-firma 3] også burde kunne se med det samme".

Det fremgår af rapport af 1/3 2024 fra klagerens sagkyndige, at "Der ses manglende / defekt overgang mellem gulv og rørkasse, hvor der er mulighed for opfugtning af rørkassens konstruktion. ... Rørkassen ses ikke udført med korrekte materialer iht. belastningsklassen Klasse N. Der er heller ikke observeret vådrumsmembran på pladerne under fliser og mørtel som har medvirket til råd skader på rørkassens bærende dele. Dette overholder samtidig i Heller ikke, for sin tid, gældende bygningsreglement BR 10 § 4.6 stk. 5 ... Der ses revner i mørtelfuger ude i vådrumszonen, revnede fuger tillader vand indtrængning og opfugtning af konstruktions dele samt øget risiko for løse fliser. ... Der ses luftrum på bagsiden og underside af glasvæggen hvorved

denne ikke slutter tæt til væg og gulv og dermed er de tilstødende bygningsdel udsat for vindpåvirkning og vådrums zone ikke begrænset med en fast væg".

Det fremgår af notat 01 af 10/3 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "I bænken under rørkassen og bruseren er vandmålere placeret, og rørsamlinger til bruser m.m. placeret. Der er adgang til samlinger via lemmen i forsiden af bænken. Jvfr. DS 439, 2009 skal samlinger kunne inspiceres, hvilket er muligt i nærværende tilfælde via lemmen i forsiden af bænken. Det kunne ikke noteres, om der er udført korrekt vådrumssikring på bagvæg og gulv, eller om der ved ombygningen i 2014 er regnet med, at vægfliserne på bænken udgør vådrumssikringen. På gulvet i rummet under bænken noteredes blankt vand d. 8.01.2025. Der noteredes ikke melderør fra rørkasse eller bænken, hvilket der burde være, hvis SBI-anvisning 200 var fulgt". Det konkluderes, at "Rørsamlinger er udført så de kan inspiceres, via lem i bænken, altså udført korrekt. Det er uvist om der er udført vådrumsmembran og hvis, om den er placeret korrekt. Konstatering vil kræve destruktivt indgreb. Rørkasse er uden melderør som krævet og beskrevet i SBI-anvisning 200, 2001".

Det fremgår af notat 02 af 3/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Rør i bruseniche og samlinger kan besigtiges gennem en lem i rørkassen. Samlinger er altså ikke udført ulovligt. Rørgennemføring i bruseniche og rørkasse er ikke ulovligt VVS arbejde, men hører under bygningsindretninger".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 14.2, at forsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i den omfattede lejlighed samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer eller ulovlige forhold ved sådanne installationer. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at rørene er fra 1969, og at der ikke er konstateret ulovlige forhold ved rørene. Placeringen af rørene udgør ikke et ulovligt forhold i forsikringens forstand, men angår bygningens indretning, hvor man ved badeværelsesrenoveringen har bygget en rørkasse/bænk rundt om rørene.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabet rekvirerede ingeniørfirma har noteret, at det er muligt at inspicere rørsamlingerne via lem i rørkassen, og at samlingerne ikke er udført ulovligt.

Det forhold, at der ikke er udført rådrumsmembran på og omkring rørkassen/bænken, og at rørkassen er uden melderør, udgør ligeledes ikke et ulovligt forhold ved en vvs-installation.

Manglende gulvafløb

Klageren har anført, at der midt i badeværelset er etableret en opkant svarende til grænsen mellem det oprindelige badeværelsesareal og det nuværende udvidede areal. I det tillagte gulvareal, hvor håndvask og vaskemaskine er placeret, mangler der et gulvafløb. Gulvoverfladen på denne side af opkanten kan derfor ikke afledes til gulvafløb. Hvis der strømmer vand ud på gulvet, vil det blive ledt mod døren til det tilstødende rum og ikke mod gulvafløbet på den anden side af opkanten i brusenichen. Der er altså tale om en manglende, lovpligtig VVS-installation. Sikkerhedsstyrelsen skriver, at en opkant til bruseniche kræver gulvafløb på begge sider af opkanten. Der er tale om ét badeværelse og ikke flere rum eller forrum.

Selskabet har anført, at gulvafløb angår bygningens indretning og ikke en vvs-installation. Der ikke er tale om et ulovligt vvs-forhold i lejlighedsforsikringens forstand.

Det fremgår af notat 01 af 10/3 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Da der fra oversiden af skinnen til oversiden af risten på gulvafløbet er mere end de i 3 cm som fremgår af SBI anvisning 200 s. 20 Bassinvirkning, kan rummet med vaskemaskine og håndvask betegnes som forrum. Som det fremgår af tegningen side 2, er vaskemaskinen og håndvasken placeret i et forrum til selve badeområdet (våd- og fugtzone). Da der ikke er direkte vandbelastning af gulvet i forrummet skal der jvfr. BR2010 (4.5, stk 5) ikke være et gulvafløb". Det konkluderes, at "Vådzone og fugtzone jvfr. SBI-anvisning 200 er angivet på tegning side 1. Dvs. der skal ikke være gulvafløb i forrummet".

Det fremgår af notat 02 af 3/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at det forhold "At der ikke er afløb i forrummet ved vaskemaskine og håndvask, er ikke ulovlig udført VVS arbejde, men hører under bygningsindretning. Der er ikke krav om gulvafløb i rum med toilet og håndvaske, eller rum med vaskemaskine, hvilket gør, at det heller ikke er en ulovlig bygningsindretning".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet angår et ikke eksisterende gulvafløb og dermed ikke manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer eller ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Manglende kondensisolering af koldtvarsrør

Selskabet har meddelt dækning til isolering af fordelerrør med fradrag af selvrisiko.

Klageren har anført, at den manglende kondensisolering har forårsaget irring og tæring af koldtvarsrøret og skader på blandt andet T-grebet af kuglehanen, så denne ikke er funktions-

dygtig, hvorfor de beskadigede rørdele skal udskiftes. Der er tale om en skade som følge af et ulovligt vvs-forhold, som er mere end bare kosmetisk.

Selskabet har anført, at forholdet alene er af kosmetisk karakter, og at der ikke er afdækket skader på koldtvandsrøret i form af ulovlighed eller funktionsmæssigt nedsættelse.

Det fremgår af rapport af 1/3 2024 fra klagerens sagkyndige, at "Der er i rørkassens observeret iring, tæring og kondens på installationer. Dette overholder ikke, for sin tid, gældende bygningsreglement br10 §7.1 vedr. mindskelsen af kondens. Der er derfor tale om en ulovlig installation".

Det fremgår af notat 01 af 10/3 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Stigstrengen er fra 1969, hvor der ikke var krav om isolering. Jvfr. DS452, 2013 er der krav til kondensisolering af fordelerrør. Isolering af fordelerrør skal i flg. Tabel 6.2 svare til ½ tykkelse i forhold til rørisolering. Ved renoveringen i 2014 er fordeler rørene ikke isoleret korrekt, hvilket har medført kondens i rørkassen". Det konkluderes, at "Fordeler rør er ikke isoleret, hvilket de skulle være i ht. DS452, 2013".

Det fremgår af notat 02 af 3/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Fordelingsrør i badeværelse skal være isoleret, hvilket ikke er tilfældet i rørkassen. Rørkasse åbnes for isolering af fordelings-rør og lukkes efterfølgende. Hvis rør i rørkassen er skadet pga. kondens fra koldtvandsrøret, skiftes skadede rør og fittings".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udskiftning af rør/rørdele.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ved de fremlagte fotografier ikke har bevist, at rør/rørdele er beskadiget i et omfang, som nødvendiggør udskiftning.

Ankenævnet *for* Forsikring

41.

102665

Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at hvis det i forbindelse med isolering af rørene godtgøres, at der er tale om irring og/eller tæring, som har konstruktiv betydning for rørene, vil selskabet genvurdere forholdet.

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

Ulovlig rørgennemføring i vådzone

Klageren har anført, at da man installerede vaskemaskinen i badeværelset, borede man afløbsrøret ud gennem væggen til køkkenet, hvor det løber langs køkkenvæggen for så igen at bore sig tilbage gennem væggen til rørkassen i brusenichen, hvorfra det træder ud i brusenichen og ledes hen til afløbsristen i gulvafløbet i brusenichen. Afløbsrør installeres af vvs'ere og må derfor betragtes som en vvs-installation. Der hvor et afløbsrør gennembryder en væg i vådzone, skal det være vandtæt, jf. BR10, afsnit 4.6, stk. 5, punkt 3. I badeværelset gennembryder afløbsrøret fra vaskemaskinen væggen i brusenichen. Denne gennembrydning er ikke vandtæt. Vandtæthed af rørgennemføring er en del af vvs-installationen af afløbsrør.

Selskabet har anført, at ekstern ingeniør og taksator har anført, at rørføringen er udført lovligt fra vaskemaskine til gulvafløb. Det forhold, at vådrumssikringen brydes ved rørgennemføring, angår selve "vådrumsmembranen" og ikke vvs-installationer. Forholdet er derved ikke udtryk for ulovlig vvs-installation og dermed ikke omfattet af lejlighedsforsikringens dækning.

Det fremgår af notat 01 af 10/3 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "I vådzone er 4 stigstrenger eksisterende fra 1969. Da der er tale om eksisterende rør er placeringen lovlig. Rørkasserne mangler melderør. Alt i ht. SBI anvisning 200. Afløb fra vaskemaskinen er ført rundt langs væggen i køkkenet og kommer ud af siden på bænken og udmunder over afløbet. Da udløbet fra vaskemaskinen er i samme rum som vaskemaskinen er rørintallation lovlig. Afløbsrøret fra vaskemaskinen er ført gennem vådrumsmembranen i vådzone i forbindelse med renoveringen i 2014, hvilket ikke er i overensstemmelse med SBI anvisning 200 (se foto næste side)". Det konkluderes, at "Rør fra vaskemaskine er lovligt udført i 2014, da røret udmunder i samme rum som vaskemaskinen. Rørgennemføring i vådrumsmembranen fra vaskemaskine er ikke udført i ht. SBI-anvisning 200. Øvrige rørgennemføringer og stigstrenger er udført i ht. SBI-anvisning, såfremt vådrumsmembranen er udført korrekt".

Det fremgår af notat 02 af 3/6 2025 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Rørføring af udført lovligt fra vaskemaskine til gulvafløb. Gennemføring af rør gennem vådrumsmembranen er en bygningsindretning".

Det fremgår af BR10, afsnit 4 (konstruktioner), herunder afsnit 4.6 (fugt og holdbarhed), stk. 5, at "Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at afløbsrøret fra vaskemaskinen er ulovligt udført. Selskabet skal derfor dække udgiften til lovliggørelse af forholdet. Nævnet har ikke taget stilling til, hvordan forholdet kan lovliggøres.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vådrumsmembranen brydes ved gennemføringen af afløbsrøret fra køkkenet til brusenichen, hvilket ikke er i overensstemmelse med BR10, afsnit 4.6, stk. 5, hvorefter "Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende, at afløbsrøret fra vaskemaskinen er ulovligt udført. Selskabet skal derfor dække udgiften til lovliggørelse af forholdet.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

44.

102665

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck