

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. april 2026 blev i sag nr. 103606:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 16/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Baggrund

Vi indgiver hermed en formel klage over Frida/Domus Forsikrings behandling og afvisning af vores anmeldte skade (Skadenr. ...) vedrørende vandskade i badeværelset på 1. sal i vores bolig på

Vi overtog ejendommen den 26.07.2020, og skaden blev anmeldt den 29.10.2024.

Den anmeldte skade vedrører en fejlmonteret Unidrain-afløbsrende i badeværelset på 1. sal, hvilket har medført vandindtrængning under vådrumsmembranen. Skaden blev opdaget, da en gulvflise løsned sig.

Dokumentation

1. Ejerskifteforsikring (Bilag 1)
2. Tilstandsrapport (Bilag 2)
3. Købsaftale (Bilag 3)
4. Korrespondance og taksatorrapport fra husforsikring ([husforsikringsselskab]) (Bilag 4)
5. Fuld korrespondance med Domus Forsikring (Bilag 5)

Grundlag for klagen

1. Fejlagtig afvisning baseret på uvedkommende skade

Domus Forsikring afviste vores krav med henvisning til punkt 6.4 i Tilstandsrapporten, som omtaler et badeværelse i stueplan. Vores anmeldte skade vedrører dog badeværelset på 1. sal, som blev fuldt renoveret i 2018 og ikke er nævnt i Tilstandsrapporten (jf. Bilag 2).

Det pågældende badeværelse tilhører vores lejlighed, mens det omtalte badeværelse i Tilstandsrapporten tilhører vores nabo. Afvisningen bygger derfor på fejlagtigt grundlag.

2. Langsom og uigennemsigtig sagsbehandling

Domus har gentagne gange overskredet det oplyste behandlingstidspunkt på 4–6 uger (se Bilag 5). Vi indsendte første indsigelse den 28.11.2024 og har efterfølgende rykket adskillige gange uden at få fyldestgørende svar. Sagsforløbet har nu varet over seks måneder, i hvilken periode vi ikke har haft adgang til bruser.

3. Modstrid med uafhængige faglige vurderinger

Inden vi kontaktede Domus, sendte vores husforsikring ([husforsikringsselskab]) to eksperter:

- Første ekspert (Bilag 4) udførte TV-inspektion og trykprøvning og konkluderede en utæthed i toppen af Unidrain pga. fejlmontering.
- Anden ekspert bekræftede yderligere, at vådrumssikringen ikke var korrekt udført.

Begge konkluderede, at der var tale om en konstruktionsfejl og ikke en tilstopning eller vedligeholdelsesmangel.

4. Skiftende begrundelser fra Domus

Domus afviste oprindeligt kravet med henvisning til fejl i stueplansbadeværelset. Efter taksatorbesøg i februar 2025 ændrede de forklaringen og påstod nu, at skaden skyldes tilstoppet afløb og dermed er vores ansvar (jf. Bilag 5).

Denne nye forklaring strider mod rapporterne fra vores husforsikrings eksperter (Bilag 4). Domus har desuden ikke fremlagt nogen skriftlig taksatorrapport eller kontaktoplysninger på deres taksator – og har således ikke dokumenteret deres afvisning.

5. Undladt hensyntagen til nærliggende risiko (policens punkt 4C)

Selv hvis skaden ikke var synlig ved overtagelsen, er tilstedeværelsen af alvorlige konstruktionsfejl og en progressiv skadeudvikling dækket under punkt 4C om nærliggende skaderisiko.

Domus' egen taksator konstaterede løse fliser, bevægelig afløbsramme og indtrængning under membranen – klare indikatorer på en forværende skade. Domus har dog ikke fremlagt taksatorrapport eller dokumentation herfor og har dermed ikke underbygget afslaget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi anmoder Ankenævnet for Forsikring om at:

- Pålægge Domus Forsikring at genoptage sagen og anerkende skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.
- Dække rimelige og dokumenterede reparationsomkostninger, eller give klar besked om dækning fremadrettet.
- Udlevere taksatorrapporten og kontaktoplysninger på den benyttede taksator.
- Give en formel undskyldning for den mangelfulde og langsomme sagsbehandling samt manglende overholdelse af egne frister."

Klageren har endvidere i mail af 25/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver for at kommentere Domus Forsikrings svar dateret den 18. juni 2025, som nu er uploadet til sagen. På baggrund af en grundig gennemgang af deres afgørelse og den tilknyttede dokumentation, vil vi gerne fremhæve følgende hovedpunkter, som efter vores opfattelse fortsat ikke er tilstrækkeligt behandlet i deres afvisning:

Vurdering af Domus Forsikrings svar

1. Utilstrækkeligt grundlag for afvisning pga. tilstoppet afløb

Domus påstår, at skaden skyldes et tilstoppet afløb. Men deres egen taksator undersøgte ikke afløbet. Tværtimod viser rapporten fra [husforsikringsselskabs] taksator (Bilag 4), at der ikke var tegn på tilstopning, og at problemet skyldes en konstruktionsfejl i toppen af Unidrain, hvor en nødvendig tætning mangler. Domus kan ikke dokumentere det modsatte.

2. Fejltolkning af ekspertudtalelser og billedmateriale

Domus henviser til nedslidte gummifuger som årsagen til skaden. Dette stemmer ikke overens med [husforsikringsselskab]-taksatorens vurdering, som beskriver en manglende silikoneforsegling ved Unidrainens top, ikke ved overgangen til vægfliser. Domus' billeder stemmer ikke overens med dem, vi har fået fra [husforsikringsselskab].

3. Manglende fugt er ikke bevis på fravær af skade

Domus lægger vægt på, at der ikke blev målt fugt i væggen. Dette punkt er misvisende, da brusenichen ikke havde været i brug i over fem måneder forud for deres besigtigelse. Fravær af fugt på måletidspunktet er derfor ikke et validt bevis for, at der ikke har været vandindtrængning.

4. Ingen dokumenteret vurdering fra Domus' egen taksator

Domus fremlægger ikke en skriftlig rapport fra deres taksator, som de baserer deres vurdering på. Under vores samtale med taksatoren bekræftede han endda, at skaden burde dækkes af ejerskifteforsikringen, hvilket altså ikke stemmer overens med det officielle svar.

5. Fejlagtig afvisning af konstruktionsfejl

Domus hævder, at der ikke foreligger dokumentation for en decideret konstruktionsfejl. Dette til trods for at både [entreprenør] og VVSinstallatør ... har vurderet, at der er problemer med installationens tæthed. At Domus kræver en eksplicit brug af begrebet 'konstruktionsfejl' frem for at tage hensyn til de beskrevne forhold, virker som en formel udenommanøvre.

6. Antagelsen om, at skaden ikke kunne have været til stede ved overtagelse, er ubegrundet

Domus hævder, at skaden ikke var til stede ved overtagelse i 2020, men fremlægger ingen teknisk vurdering, der dokumenterer dette. Da skaden er relateret til en skjult installationsfejl, er det ikke usandsynligt, at langsigtet dryp har ført til løsrivelse af fliser – netop som det er dokumenteret i skadesanmeldelsen. Det er efter vores opfattelse en fejl at afvise dækning alene på baggrund af antagelser uden teknisk bevis."

Ankenævnet for Forsikring

4.

103606

Selskabets advokat har den 21/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede Domus Forsikring A/S, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg foreløbigt og kort fremkomme med følgende bemærkninger.

- **Skadenr. ... – utæthed i top af unidræn**

Klageafdelingen hos Domus Forsikring har den 18. juni 2025 behandlet klagen.

Klageafdelingens meddelelse af 18. juni 2025 til klager fremlægges som sagens bilag A.

Taksatorrapport udarbejdet af ... fremlægges som sagens bilag B.

Som sagens bilag C fremlægges taksators besigtigelsesnotat med supplerende bemærkninger til sagen.

Klager overtog den af sagen omhandlede ejendom den 1. august 2025 [2020], men efter det oplyste med faktisk dispositionsdag den 26. juli 2020.

Klager tegnede basisejerskifteforsikring i forbindelse med købet.

Anmeldelse til Domus Forsikring skete mere end fire år efter overtagelsesdagen.

I anledning af anmeldelsen behandlede Domus Forsikring sagen, se herved mail af 21. november 2024, der fremlægges som sagens bilag D.

Domus Forsikring har i klagedmeddelelsen og klageafgørelsen af 18. juni 2025 (sagens bilag A) udførligt redegjort for, på hvilket grundlag Domus Forsikring ikke kan tilbyde dækning.

Klager opfordres (A) til at præcisere hvilke dele af afgørelsen i relation til de faktiske oplysninger, Domus Forsikring lægger til grund, man er uenig i."

Selskabets advokat har endvidere fremlagt selskabets afgørelse af 18/6 2025, hvor det bl.a. fremgår:

"Jeg har gennemgået sagens dokumenter på baggrund af din klage, over afgørelsen du har modtaget fra skadeafdelingen, vedrørende en flise, der er skubbet op som følge af utæthed i top af Unidræn, som du har påklaget direkte til Ankenævnet for Forsikring.

I forbindelse med klagebehandlingen har jeg været i kontakt med vvs-installatør ..., der sammen med Entreprenørfirmaet ... , har været tilknyttet din skadesag på vegne af din husforsikring [husforsikringsselskab], da det også er deres udtalelser du referer til i din klage.

Jeg skal på baggrund heraf meddele, at der ikke er fremkommet nogen nye oplysninger, som kan ændre den afgørelse du har modtaget fra vores skadeafdeling. Det anmeldte forhold er derfor fortsat afvist.

Jeg har ved min revurdering lagt vægt på, at forholdet er opstået 4 år efter din overtagelse af ejendommen, at der ikke er registeret tegn på nedbrudsskader eller fugtskader på/i de bagvedliggende konstruktioner, at der ikke er registeret ulovligheder ved vvs-installationerne.

Begrundelse

Du har tegnet den 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold, der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 26. juli 2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B.

Derudover dækker den ulovlige vvs-installationer - hvis udførsel er strid med gældende lovgivning på opførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E.

Du har i din skadeanmeldelse til os oplyst, at skaden er opdaget da du bemærker, at en flise i brusenichen blev skubbet op, hvorefter du stopper med at anvende brusenichen og anmelder forholdet til din husforsikring. Husforsikringen har foretaget undersøgelser for utætheder ved Unidrain.

Din ejendom er en ideel anpart. Huset er oprindeligt bygget i 1904, men i 1994 blev ejendommen godkendt og indrettet til 2 lejligheder, som det umiddelbart fremgår af byggesagsarkivet ved ... kommune.

Det vurderes således, at der for lejligheden har været indrettet et badeværelse siden 1994.

Du oplyser, at badeværelset er renoveret i 2018. I følge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten har sælger boet i ejendommen i perioden 2017 og 2020, men oplyser ikke, at der er foretaget renovering af ejendommen, herunder badeværelset.

På den baggrund har jeg været i kontakt med sælger vedrørende dette og hvem der har udført arbejdet. Sælger oplyser, at badeværelset er renoveret i deres ejertid omkring 2019, af et entreprenørfirma fra ..., som de har kvitteringer på.

Som vi kan se det på sagen har Entreprenør ... , autoriseret kloakmester, i første omgang foretaget en tæthedsprøvning af afløbet/Unidrain. Her kunne der konstateres en utæthed i toppen af Unidrain, som det også fremgår af den besigtigelsesrapport de har udført, d. 9. oktober 2024, som du henviser til og har vedlagt under bilag 4, til Ankenævnet.

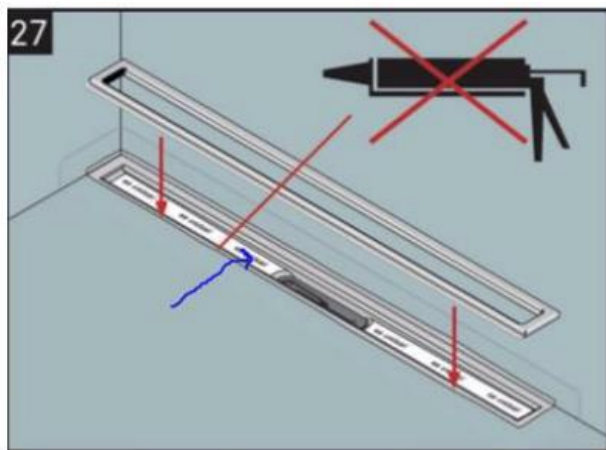
Det fremgår ikke af selve besigtigelsesrapporten fra Entreprenørfirmaet ... eller mailen fra dem, hvori de fremsender rapporten til dig, at de har registeret en fejlkonstruktion og hvad denne fejlkonstruktion i så fald skulle bestå i.

Efter tæthedsprøvningen er der foretaget nærmere vurdering i sagen af [VVS-firma], på vegne af husforsikring, for at klarlægge, hvad denne utæthed i toppen af Unidrain er og om det er en direkte utæthed, der opfylder forsikringsbetingelserne under husforsikringen.

I den forbindelse har [VVS-firma] beskrevet, hvad utætheden er, som det fremgår af hans mail af d. 15. oktober 2024 'Skader fra Unidrain (Afløbsrende)', som også er en del af bilag 4.

Unidrain er ikke konstrueret til at være tæt i overgangen mellem selve renden og rammen (i overensstemmelse med monteringsvejledningen).

Billedet fra monteringsvejledningen, hvor det vises, at rammen blot lægges "løst" oven på rammen (det den blå pil illustrerer er vand, der via vådrumsmembranen, kan ledes i afløbet)



Når selve vandlåsen stopper til, og vandet derfor stiger op i afløbet, kan vandet løbe den modsatte vej ud under rammen, og derved ud på vådrumsmembranen.

Han bekræfter i telefonen overfor mig, at der ikke er noget forkert eller ulovligt udført ved selve afløbet, altså det arbejde som den autoriserede vvs-installatør udfører. Det er efterfølgende muren, der etablerer vådrumsmembran og sætter ramme samt rist på.

Efter hans vurdering er der noget i vejen med vådrumsmembranen, der er en fejl her, men afløbsrende i sig selv er ikke fejlmonteret eller ulovlig, hvis man deler arbejdet op på i vvs-arbejde og murerarbejde med vådrumsmembran.

Vedr. fejlmontering af selve Unidrain (afløbsrende):

Der er, som vvs-installatøren anfører, også i forhold til monteringsvejledning, ikke fejl ved selve Unidrain, der har givet anledning til utætheder.

Det er således ikke påvist eller dokumenteret fejl eller ulovligheder ved afløbet.

Som vi forstår det, er der ingen, der har undersøgt om der faktisk skulle være fejludførsel ved vådrumsmembran.

Vi er ikke bekendt med, at der faktisk skulle have været vandgennemtrængning ned til underbo eller de bagvedliggende konstruktioner. Du har oplevet at en flise i brusenichen har sluppet/er skubbet op og mørtelfugen er knækket. Dette har en vådrumssikring reelt ingen indvirkning på, da vandet, i tilfælde af at det løber den modsatte vej under ramme, ved tilstopning, vil lægge sig under flisen, som det har gjort her, altså imellem fliseklæb og vådrumsmembran. Vådrumsmembran kan ikke beskytte mod at vand løber under flisen, den beskytter at vandet trænger videre ned i konstruktionerne, som der umiddelbart heller ikke er sket.

Hertil skal jeg blot bemærke, at der ikke er direkte krav til vådrumsmembran på badeværelser, der er oprindeligt, er opført i 1994. Kravet kom først i 1998 og ifølge kravet skal den alene etableres, hvis underliggende/bagvedliggende konstruktioner er af organiske materialer.

Jeg skal dog her gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikring ikke nødvendigvis dækker en manglende/mangelfuld vådrumsmembran i sig selv, under basisdækning, fordi det ikke direkte er vådrumsmembranen, der giver anledning til skader, men der vil typisk være en anden årsag, som utætte fuger eller som umiddelbart i dette tilfælde, tilstoppet unidrain, hvor vandet kunne løbe modsat vej under ramme og derved trænge ind under flise.

Vi finder det ikke påvist eller dokumenteret, at der er konstruktioner, der ikke er udført i henhold til gældende krav.

Nærliggende risiko for skader - direkte årsagssammenhæng mellem vådrumsmembran og vandgennemtrængning du har oplevet 4 år efter overtagelsen:

Vores taksator har også foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold.

Som jeg forstår det, er der ikke registeret faktiske fugtskader på de bagvedliggende konstruktioner. Der kan ikke ses skader på væggen på modsat side af brusenichen, og ved fugtmålinger er der ikke registeret forhøjet fugtindhold, som tegn på at der kunne mangle en vådrumsmembran.





Der er ikke noget, der indikerer, at der over længere tid og oftere faktisk er sket vandgennemtrængen til de bagvedliggende konstruktioner.

Skaden her må være den ene flise, der har sluppet vedhæftning. Med hensyn til dette har jeg talt med taksator og [VVS-firma], for uddybning af årsagen, til af flisen har sluppet og hvorvidt der kunne være tale om andre skadeforhold. De oplyser begge, at der umiddelbart ikke ses noget generelt forkert med murerarbejdet, i forhold til fliserne. Efter taksators bedste kendskab hæfter fliserne generelt ved. De mener, at årsagen skal findes i, at vandet er trængt ind ved ramme og ind under flisen, sandsynligvis grundet tilstoppet afløb og grundet opfugtning har fliseklæb sluppet der, måske fordi der var et svagt punkt der. Da flisen slipper, kan den bevæge sig, hvorved mørtelfugen knækker.

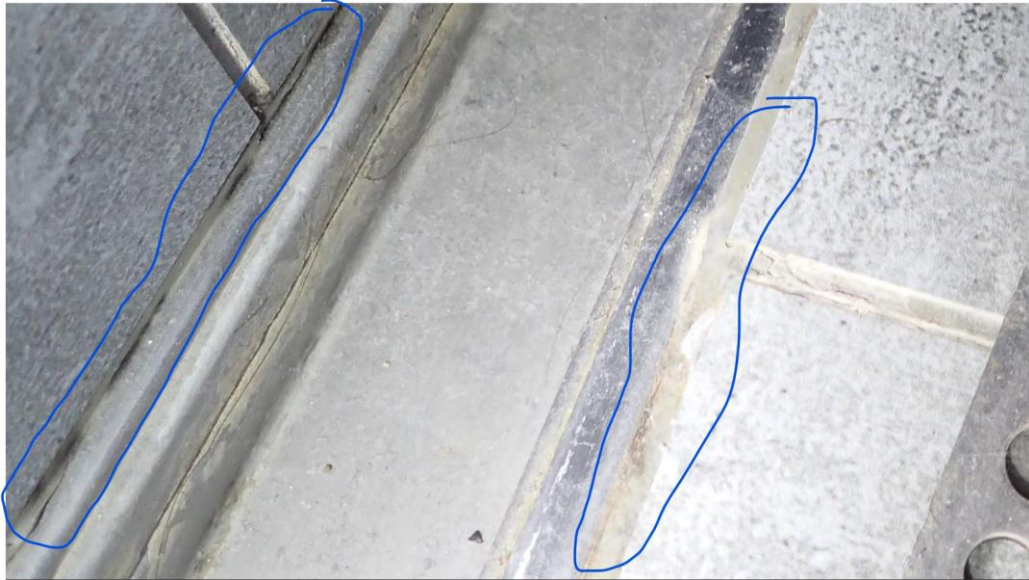
Unidrain anbefaler, at vandlåsen renses hver 6-8 uge.

RENSINGSVEJLEDNING FOR CLASSICLINE



Om det alene er afløbet, der har været stoppet til, og har medført opfugtning, er svært enetydeligt at konkludere.

Der kunne ved besigtigelsen også registreres nedbrudt/dårlig gummifuge/elastisk fuge i overgangen mellem afløbet og vægflise samt gulvafløbet og første række fliser.



Dette kunne være en medvirkende årsag til at du 4 år efter overtagelsen oplever forholdet.

Gummifuger/elastiske fuger i vådrum har typisk en levetid på 5 år. De bør tjekkes efter hvert år om de har sluppet, er med revner eller huller og eventuel sørge for at udskifte fugen. Dette hører til den almindelige vedligeholdelse man har som ejer.

Vi finder det ikke påvist eller dokumenteret, at der skulle være konstruktionsfejl som ved overtagelsen af ejendommen har givet anledning til skader."

Klageren har i brev af 20/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand

Vi fastholder, at den anmeldte skade i badeværelset på 1. sal er dækningsberettiget efter ejerskifteforsikringens vilkår E33, punkt 4B–C, idet der ved overtagelsen forelå en skjult konstruktionsfejl, som udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Vi anmoder samtidig Ankenævnet om at pålægge Domus Forsikring at fremlægge det fulde grundlag for deres afgørelse, herunder alt underliggende taksatormateriale (se 'Oplysnings og aktindsigtsanmodning').

Svar på indlæg af 21. august 2025

Vi har modtaget Domus Forsikrings indlæg af 21. august 2025, hvor selskabet via sin advokat anmoder os om at præcisere, hvilke faktiske oplysninger vi bestrider.

Vi bestrider følgende forhold:

1. At den anmeldte skade ikke skulle kunne henføres til en konstruktions- eller installationsfejl.
2. At der foreligger dokumentation for tilstopning eller vedligeholdelsessvigt.
3. At skaden tidsmæssigt skulle falde uden for dækningen på grund af anmeldelsestidspunktet.

Vores tidligere indlæg redegør udførligt for disse punkter med henvisning til bilag fra [husforsikringsselskab] og VVS-ekspert. Vi anmoder samtidig Domus om at præcisere, om selskabet anerkender eller bestrider, at den påviste fejl i tætningen udgør en installationsfejl. Såfremt selskabet bestrider dette, bedes Domus fremlægge en sagkyndig modvurdering heraf.

Begrundelse

1) Faktiske forhold, præcisering og dokumentation

- Skaden vedrører utæthed i toppen af Unidrain i brusenichen på 1. sal med efterfølgende vandindtrængen under vådrumsmembranen.

- To uafhængige erklæringer fra vores husforsikring ([husforsikringsselskab]) dokumenterer fejlmontering/fejl i tætningen og udelukker tilstopning/vedligeholdelsesmangel som årsag (TV-inspektion, afprøvning og VVS-vurdering).

- Rettelse af faktum (vedr. gengivelse i DOMUS taksatorrapport): Vi har ikke anvendt brusenichen efter at flisen løsede sig. Formuleringen om, at 'skaden blev forværret, da vandlåsen stoppede til', er ikke korrekt som gengivelse af vores oplysninger. Efter fliseløft standsede vi brugen; fugtfravær under Domus' besigtigelse skyldes netop den længerevarende ikke-brug.

2) Domus' egen taksator bekræfter mekanismen og bygger på [husforsikringsselskab]

- Domus' taksator afprøvede ikke afløbet funktionelt, men beskrev ved inspektionen, at afløbsrammen ikke er fast forseglet til den underliggende del, hvilket muliggør vandindtrængen under membranen.

- Takstbeskrivelsen henviser til og er i overensstemmelse med [husforsikringsselskabs] forudgående konstatering (som vi redegjorde for over for taksator). Rapporten udelukker ikke installationsfejl; den forudsætter tværtimod utilstrækkelig tætning som mekanisme.

- Domus har ikke fremlagt nogen selvstændig fagkyndig modvurdering, der dokumenterer tilstopning som årsag eller udelukker en gradvis lækage fra en fejlmonteret Unidrain over tid.

3) Bevismæssig vurdering og retligt udgangspunkt

- Vores bevis (TV-inspektion, VVS-erklæring og mekanismebeskrivelse) påviser en skjult konstruktionsfejl etableret ved renoveringen (2018–2019) og således til stede ved overtagelsen i 2020.

- At synlige skadetegn først fremkommer senere, ændrer ikke ved, at der forelå et fysisk forhold med nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet (E33, pkt. 4C).

- Domus' '4-års-argument' (at skaden ikke kan være opstået så længe efter overtagelsen) er udokumenteret: Der foreligger ingen sagkyndig erklæring, der udelukker gradvis skadeudvikling fra en fejl i tætningen.

- Fugtfravær under Domus' besigtigelse er uden bevismæssig betydning, da brusenichen ikke blev anvendt i måneder forud for besigtigelsen.

4) Processuelle forhold

- Domus har ændret begrundelse under sagens forløb (bl.a. fra henvisning til forkert badeværelse til udokumenteret tilstopning).

- Domus har ikke fremlagt det fulde dokumentationsgrundlag bag afvisningen. Det svækker sagens oplysning og er i strid med almindelige oplysnings- og dokumentationsprincipper i forsikringssager.

Oplysnings- og aktindsigtsanmodning

Vi anmoder Ankenævnet om at pålægge Domus at fremlægge alt underliggende sagsmateriale ud over de allerede fremlagte bilag, herunder:

1. Samtlige fotofiler fra besigtigelsen i original opløsning med metadata
2. Eventuelle fugtmålinger (rådata, instrumenttype og kalibrering)
3. Felt-/tjeklister og notater fra besigtigelsen
4. Kommissorium/arbejdsinstruks til taksator (undersøgelses- og vurderingsgrundlag)
5. Korrespondance mellem Domus/Sedgwick og taksator om årsagsvurdering og dækning (i det omfang Ankenævnets praksis tillader)
6. Det dokument, der i taksatorrapporten omtales som 'opdateret skriv omkring tætning af Unidrain', samt ethvert bilag, som dette skriv henviser til.

Afsluttende bemærkninger

Vi anmoder om, at Ankenævnet lægger til grund, at sagen allerede er tilstrækkeligt oplyst til at fastslå, at skaden stammer fra en installationsfejl, men at vi – for at sikre endelig teknisk afklaring – agter at igangsætte udbedring af skaden.

Vi ønsker at gennemføre reparationen på en måde, der muliggør juridisk og teknisk verificerbar dokumentation af installationsfejlen, eksempelvis med bistand fra uvildig fagperson. Vi anmoder derfor Ankenævnet om vejledning i, hvordan dette bedst tilrettelægges, således at dokumentationen bevarer sin gyldighed i sagsbehandlingen.

Vi forbeholder os ret til at fremlægge det samlede reparations- og dokumentationsmateriale, når dette foreligger, med henblik på sagens fulde oplysning."

Selskabets advokat har i brev af 24/11 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers supplerende indlæg i ovennævnte sag bemærkes supplerende, på vegne af Domus Forsikring (indklagede), at klager ikke ses at have fremlagt ny dokumentation i sagen.

Domus Forsikring kan således henholde sig til det tidligere anførte, men finder dog supplerende anledning til at bemærke og præcisere følgende:

Klager har tegnet en 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning. Denne forsikring dækker forhold, der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 26. juli 2020, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B.

Derudover dækker den ulovlige vvs-installationer - hvis udførsel er strid med gældende lovgivning på opførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E.

Klager har i sin skadeanmeldelse til Domus Forsikring oplyst, at skaden er opdaget da klager bemærker, at en flise i brusenichen blev skubbet op, hvorefter klager stopper med at anvende brusenichen og anmelder forholdet til sin husforsikring. Husforsikringen har foretaget undersøgelser for utætheder ved Unidrain.

Klagers ejendom er en ideel anpart. Huset er oprindeligt bygget i 1904, men i 1994 blev ejendommen godkendt og indrettet til 2 lejligheder, som det umiddelbart fremgår af byggesagsarkivet ved ... kommune.

Det vurderes således, at der for lejligheden har været indrettet et badeværelse siden 1994.

Klager oplyser, at badeværelset er renoveret i 2018. I følge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten har sælger boet i ejendommen i perioden 2017 og 2020, men oplyser ikke, at der er foretaget renovering af ejendommen, herunder badeværelset.

På den baggrund har Domus Forsikring været i kontakt med sælger vedrørende dette og hvem der har udført arbejdet. Sælger oplyser, at badeværelset er renoveret i deres ejertid omkring 2019, af et entreprenørfirma fra ..., som de har kvitteringer på.

Det fremgår af sagen at Entreprenør ... , autoriseret kloakmester, i første omgang har foretaget en tæthedsprøvning af afløbet/Unidrain. Her kunne der konstateres en utæthed i toppen af Unidrain, som det også fremgår af den besigtigelsesrapport der er udført, d. 9. oktober 2024, som klager henviser til og har vedlagt under bilag 4, til Ankenævnet.

Det fremgår ikke af selve besigtigelsesrapporten fra Entreprenørfirmaet ... eller mailen fra dem, hvori de fremsender rapporten til klager, at de har registreret en fejlkonstruktion og hvad denne fejlkonstruktion i så fald skulle bestå i.

Efter tæthedsprøvningen er der foretaget nærmere vurdering i sagen af [VVS-firma], på vegne af husforsikring, for at klarlægge, hvad denne utæthed i toppen af Unidrain er og om det er en direkte utæthed, der opfylder forsikringsbetingelserne under husforsikringen.

I den forbindelse har [VVS-firma] beskrevet, hvad utætheden er, som det fremgår af hans mail af d. 15. oktober 2024 'Skader fra Unidrain (Afløbsrende)', som også er en del af bilag 4.

Unidrain er ikke konstrueret til at være tæt i overgangen mellem selve renden og rammen (i overensstemmelse med monteringsvejledningen).

Når selve vandlåsen stopper til, og vandet derfor stiger op i afløbet, kan vandet løbe den modsatte vej ud under rammen, og derved ud på vådrumsmembranen.

[VVS-firma] bekræfter i telefonen overfor Domus Forsikring, at der ikke er noget forkert eller ulovligt udført ved selve afløbet, altså det arbejde som den autoriserede vvs-installatør udfører. Det er efterfølgende muren, der etablerer vådrumsmembran og sætter ramme samt rist på.

Efter [VVS-firmas] vurdering er der noget i vejen med vådrumsmembranen, der er en fejl her, men afløbsrende i sig selv er ikke fejlmonteret eller ulovlig, hvis man deler arbejdet op på i vvs-arbejde og murerarbejde med vådrumsmembran.

Vedr. fejlmontering af selve Unidrain (afløbsrende):

Der er, som vvs-installatøren anfører, også i forhold til monteringsvejledning, ikke fejl ved selve Unidrain, der har givet anledning til utætheder.

Det er således ikke påvist eller dokumenteret fejl eller ulovligheder ved afløbet.

Som Domus Forsikring forstår det, er der ingen, der har undersøgt om der faktisk skulle være fejl-udførsel ved vådrumsmembran.

Domus Forsikring er ikke bekendt med, at der faktisk skulle have været vandgennemtrængning ned til underbo eller de bagvedliggende konstruktioner. Klager har oplevet, at en flise i brusenichen har sluppet/er skubbet op og mørtelfugen er knækket. Dette har en vådrumssikring reelt ingen indvirkning på, da vandet, i tilfælde af at det løber den modsatte vej under ramme, ved tilstopning, vil lægge sig under flisen, som det har gjort her, altså imellem fliseklæb og vådrumsmembran. Vådrumsmembran kan ikke beskytte mod at vand løber under flisen, den beskytter at vandet trænger videre ned i konstruktionerne, som der umiddelbart heller ikke er sket.

Hertil skal Domus Forsikring blot bemærke, at der ikke er direkte krav til vådrumsmembran på badeværelser, der er oprindeligt, er opført i 1994. Kravet kom først i 1998 og ifølge kravet skal den alene etableres, hvis underliggende/bagvedliggende konstruktioner er af organiske materialer.

Domus Forsikring skal dog her gøre opmærksom på, at en ejerskifteforsikring ikke dækker en manglende/mangelfuld vådrumsmembran i sig selv, under basisdækning, fordi det ikke direkte er vådrumsmembranen, der giver anledning til skader, men der vil typisk være en anden årsag, som utætte fuger eller som umiddelbart i dette tilfælde, tilstoppet unidrain, hvor vandet kunne løbe modsat vej under ramme og derved trænge ind under flise.

Domus Forsikring finder det ikke påvist eller dokumenteret, at der er konstruktioner, der ikke er udført i henhold til gældende krav.

Nærliggende risiko for skader - direkte årsagssammenhæng mellem vådrumsmembran og vandgennemtrængning klager har oplevet 4 år efter overtagelsen:

Domus Forsikrings taksator har også foretaget besigtigelse af det anmeldte forhold.

Som Domus Forsikring forstår det, er der ikke registeret fugtskader på de bagvedliggende konstruktioner. Der kan ikke ses skader på væggen på modsat side af brusenichen, og ved fugtmålinger er der ikke registeret forhøjet fugtindhold, som tegn på at der kunne mangle en vådrumsmembran.

Der er ikke noget, der indikerer, at der over længere tid og oftere faktisk er sket vandgennemtrængen til de bagvedliggende konstruktioner.

Der er efter det oplyste en flise, der har sluppet vedhæftning. Med hensyn til dette har Domus Forsikring talt med taksator og [VVS-firma], for uddybning af årsagen, til af flisen har sluppet og hvorvidt der kunne være tale om andre skadeforhold. De oplyser begge, at der umiddelbart ikke ses noget generelt forkert med murerarbejdet, i forhold til fliserne. Efter taksators bedste kendskab hæfter fliserne generelt ved. De mener, at årsagen skal findes i, at vandet er trængt ind ved ramme og ind under flisen, sandsynligvis grundet tilstoppet afløb og grundet opfugtning har fliseklæb sluppet der, måske fordi der var et svagt punkt der. Da flisen slipper, kan den bevæge sig, hvorved mørtelfugen knækker.

Unidrain anbefaler, at vandlåsen renses hver 6-8 uge.

Om det alene er afløbet, der har været stoppet til, og har medført opfugtning, er svært enetydeligt at konkludere.

Der kunne ved besigtigelsen også registreres nedbrudt/dårlig gummifuge/elastisk fuge i overgangen mellem afløbet og vægflise samt gulvafløbet og første række fliser.

Dette kunne være en medvirkende årsag til at klager 4 år efter overtagelsen oplever forholdet.

Gummifuger/elastiske fuger i vådrum har typisk en levetid på 5 år. De bør tjekkes efter hvert år om de har sluppet, er med revner eller huller og eventuel sørge for at udskifte fugen. Dette hører til den almindelige vedligeholdelse man har som ejer.

Domus Forsikring finder det ikke påvist eller dokumenteret, at der skulle være konstruktionsfejl som ved overtagelsen af ejendommen har givet anledning til skader."

Klageren har i brev af 20/10 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dette indlæg er et svar på Domus Forsikring A/S' seneste bemærkninger og har til formål at præcisere en række tekniske og bevismæssige fejltolkninger, som ligger til grund for selskabets fortsatte afvisning af dækning. Samtidig påpeges forhold, hvor Domus ikke har besvaret konkrete og væsentlige anmodninger, som tidligere er rejst fra klagers side.

Det understreges, at nærværende indlæg ikke introducerer nye anbringender, men udelukkende præciserer den tekniske betydning af allerede dokumenterede sagkyndige udtalelser og producentvejledning, som Domus selektivt og fejlagtigt har fortolket.

1. Grundlæggende fejltolkning: vådrumsmembranens funktion

Domus' argumentation hviler på en grundlæggende teknisk misforståelse af vådrumsmembranens rolle.

Domus behandler vådrumsmembranen, som om dens eneste funktion er at beskytte den bagvedliggende bygningskonstruktion, efter at vand allerede er trængt ned under flisebelægningen. På dette grundlag anfører Domus, at fugt, som forekommer under fliserne, men over membranen, er uden relevans, medmindre der kan påvises konstruktive skader.

Denne fremstilling er teknisk ukorrekt.

Korrekt teknisk forståelse

Vådrumsmembranen er en integreret og aktiv del af vådrumssystemet. Når den er korrekt udført og korrekt integreret med afløbsløsningen, omfatter dens funktioner bl.a.:

- at styre og lede vand, som når ned til membranen,
- at forhindre lateral vandvandring under flisebelægningen,
- at forhindre vedvarende fugtophobning under fliserne,
- at bevare flisernes vedhæftning over tid,
- samt – som en sekundær funktion – at beskytte de bagvedliggende konstruktioner.

Vedvarende eller gentagen forekomst af vand under fliserne (over membranen) er ikke normal eller acceptabel systemadfærd, men indikerer allerede en svigtende vådrumsløsning.

Denne forståelse understøttes direkte af producentens tekniske afklaring. Unidrain har således oplyst: *'Ved korrekt udført Unidrain-installation, hvor vådrumsmembranen er korrekt integreret i henhold til anvisningerne, er systemet tiltænkt at forhindre, at der over tid opstår vedvarende fugtophobning under fliserne, således at flisernes vedhæftning bevares.'* (Bilag 7)

Dette er ikke klagers egen fortolkning, men følger direkte af de sagkyndige og producentmæssige udtalelser, der gennemgås nedenfor.

2. Sagkyndig bekræftelse af mangelfuld udførelse ([VVS-firma], Bilag 6)

[VVS-firma], VVS-sagkyndig engageret af husforsikringen, anfører udtrykkeligt skriftligt: *'Vådrumssikringen er ikke udført tæt og sammenhængende, hvilket indebærer, at den vandtætte funktion ikke virker.'* (Bilag 6)

Han anfører endvidere: *'Fejl i vådrumssikringen kan godt have været til stede siden renoveringen ... og først blive synlige efter længere tids påvirkning fra vand, hvor fugt langsomt ophobes i konstruktionen.'* (Bilag 6)

[VVS-firma] identificerer dermed eksplicit en udførelsesfejl i vådrumsløsningen.

Domus forsøger at neutralisere denne konklusion ved at fokusere på følgende udveksling med [VVS-firma]:

Spørgsmål:

'Ved korrekt udført løsning efter almindelig faglig praksis og producentens anvisninger – bør vand da kunne trænge ind under fliserne ved almindelig brug?'

Svar: 'Ja, hvis det stopper og er vandfyldt.' (Bilag 6)

Dette svar skal imidlertid læses i sin korrekte tekniske kontekst. Den beskrevne situation ('stopper og er vandfyldt') refererer til en hydraulisk unormal tilstand med stående vand eller tilbageløb – ikke til almindelig eller let nedsat afvanding ved normal brug. Afgørende er, at [VVS-firmas] samlede vurdering fortsat er, at den konstaterede skade opstår, fordi vådrumsmembranen ikke er udført tæt og sammenhængende, og dermed ikke har fungeret efter sin hensigt. Bemærkningen ændrer således ikke udførelsesfejlen til et vedligeholdelsesspørgsmål.

For at undgå misforståelser af begrebet 'tilstoppet' har klager anmodet [VVS-firma] om yderligere teknisk præcisering. Denne afklaring er, grundet juleferien, endnu ikke modtaget og er meddelt modparten.

3. Producentens tekniske afklaring (Unidrain A/S, Bilag 7)

Unidrain's tekniske support ...har fremlagt yderligere eksplicit og skriftlig afklaring af den tilsigtede systemfunktion.

På spørgsmålet:

'Ved korrekt udført Unidrain-installation, hvor vådrumsmembranen er korrekt integreret i henhold til anvisningerne, er systemet da tiltænkt at forhindre, at der over tid opstår vedvarende fugtophobning under fliserne, således at flisernes vedhæftning bevares?' Svar: 'Ja.' (Bilag 7)

og videre:

'Selv om vand kan nå ned på vådrumsmembranen, bør det i en korrekt udført løsning da ledes bort uden at blive liggende under fliserne i længere tid?'

Svar: 'Ja, netop derfor er rammen udført som en løs komponent, så vand kan ledes frit ned i afløbet og ikke blive stående under fliserne.' (Bilag 7)

Unidrain præciserer endvidere, at rammen netop ikke er konstrueret for at tillade vandophobning under fliserne, men for at sikre fri afvanding til afløbet. Hvis vand gentagne gange forbliver under fliserne, og flisernes vedhæftning forringes over tid, er dette ikke foreneligt med korrekt systemudførelse.

Disse udtalelser modsiger direkte Domus' påstand om, at fugt under fliserne er 'by design' eller uden betydning.

4. Fejlkarakteristikken er fejlagtigt fremstillet

Domus anfører gentagne gange, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, fordi:

- selve Unidrain-produktet er lovligt og korrekt konstrueret,
- der ikke er påvist ulovligt VVS-arbejde.

Dette vedrører imidlertid et forhold, som ikke er omtvistet.

Klager anfører ikke en fejl i Unidrains produktdesign eller lovlighed. Den påberåbte mangel vedrører udførelsen af vådrumsløsningen på stedet, herunder kontinuiteten i vådrumsmembranen og dens integration med afløbet.

Domus har selv anerkendt, at ansvaret ligger uden for selve afløbsenheden. Denne erkendelse understøtter, snarere end afkræfter, at der foreligger en udførelsesfejl.

Hvorvidt en udførelsesfejl er 'ulovlig', er uden betydning for dækning efter vilkårenes pkt. 4A–4B, der angår skade eller nærliggende risiko ved overtagelsen. En dækningsberettiget udførelsesfejl behøver ikke være ulovlig.

5. Uunderbygget spekulation om tilstopning

Domus henfører skaden til påstået tilstopning som følge af manglende vedligeholdelse.

Denne konklusion er spekulativ og udokumenteret:

- Ingen funktionsafprøvning har påvist en faktisk tilstopning.
- TV-inspektion og trykprøvning dokumenterede ikke blokering af afløbet.
- Unidrain er konstrueret til at forhindre downstream-tilstopning og til let vedligeholdelse.
- Vandlåsen er rensset regelmæssigt i overensstemmelse med producentens anbefalinger.

Selv hvis midlertidigt tilbageløb forekommer, bekræfter Unidrains producentvejledning (ved ...), at en korrekt udført vådrumsløsning skal forhindre skadelig fugtophobning under fliserne. En eventuel tilstopning kan højst udgøre en udløsende faktor, ikke den egentlige skadeårsag.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103606

Domus har ikke fremlagt nogen skriftlig sagkyndig udtalelse, der dokumenterer tilstopning, dens varighed eller dens kausale tilstrækkelighed.

6. Manglende strukturel fugt er ikke afgørende

Domus tillægger det væsentlig betydning, at der ikke blev konstateret fugt i de bagvedliggende konstruktioner ved besigtigelsen.

Dette er ikke afgørende, idet:

- udførelsesfejl typisk først manifesterer sig som overfladeskader (fx løsnede fliser), længe før strukturelle skader opstår,
- [VVS-firma] udtrykkeligt bekræfter denne skadeudvikling,
- brusenichen ikke var anvendt i flere måneder forud for Domus' besigtigelse, hvilket begrænser bevisværdien af fugtmålinger,
- Domus ikke har fremlagt dokumentation for måleudstyr, kalibrering eller rådata, trods anmodning herom.

Forsikringsdækning forudsætter ikke, at skaden allerede har udviklet sig til konstruktive skader.

7. Elastiske fuger og vedligeholdelse

Domus henviser til aldring af elastiske fuger og almindelige vedligeholdelsesforpligtelser.

Dette ændrer ikke ved, at:

- nedbrudte elastiske fuger ikke forklarer vedvarende fugt under fliserne,
- de ikke eliminerer en fejl i membranens udførelse,
- Unidrain ikke har identificeret elastiske fuger som sandsynlig forklaring på den konstaterede skademekanisme.

Argumentet adresserer ikke den dokumenterede udførelsesfejl.

8. Dokumentation for renovering (Bilag 8)

Domus anfører, at renoveringen ikke er dokumenteret, samtidig med at det bekræftes, at:

- tidligere ejere har oplyst, at badeværelset blev renoveret omkring 2019,
- der foreligger kvitteringer.

Klager har nu fremlagt faktura fra [tømrerfirma], som dokumenterer en omfattende badeværelsesrenovering i 2018/2019 (Bilag 8). Yderligere afklaring vedrørende underentreprenører (VVS og vådrum) afventes grundet ferieperioden.

Domus kan ikke samtidig anerkende renoveringen og bestride dens dokumentation.

9. Manglens eksistens ved overtagelsen

Domus anfører korrekt, at dækning forudsætter skade eller nærliggende risiko ved overtagelsen. Dette er vi enige i. Dette kriterium er opfyldt, når der foreligger en latent udførelsesfejl, som var til stede ved overtagelsen og først manifesterede sig senere. Dette understøttes af:

- [VVS-firmas] skriftlige udtalelse,
- almindelig byggeteknisk erfaring,
- sagens tidsmæssige forløb.

Domus har ikke fremlagt sagkyndig dokumentation, der udelukker, at fejlen forelå ved overtagelsen.

10. Processuelle mangler

Afslutningsvis bemærkes, at Domus ikke har besvaret flere væsentlige anmodninger, herunder:

- gentagne anmodninger om at gennemføre en kontrolleret og dokumenteret åbning af brusenichen med henblik på bevisførelse,
- anmodning om skriftlig dokumentation for samtaler med Domus' egne taksatorer,
- fremlæggelse af underliggende måledata og kalibreringsoplysninger.

Disse forhold er relevante for nævnets vurdering af, om sagen er tilstrækkeligt og korrekt oplyst.

Afsluttende bemærkning

Med de ovenstående præcise citater er det tydeligt, at både den uafhængige sagkyndige ([VVS-firma], Bilag 6) og producenten (Unidrain, Bilag 7) entydigt bekræfter, at vedvarende fugt under fliserne er uforenelig med korrekt udført vådrumsløsning og indikerer en udførelsesfejl. Domus' modsatrettede konklusion beror således på en fejl læsning af de foreliggende tekniske oplysninger.

Afslutningsvis bemærker klager, at Domus Forsikrings afvisning ikke har hvilet på et konsistent faktisk eller teknisk grundlag. I løbet af ca. ét år har afvisningsgrundlaget ændret karakter ad flere omgange: Indledningsvis med henvisning til en tilstandsrapport vedrørende et andet badeværelse på en anden etage; efterfølgende med henvisning til manglende konstateret fugt ved besigtigelsen; dernæst ved fremsættelse af en udokumenteret vedligeholdelsesrelateret tilstopningsforklaring; senere ved selektiv fortolkning af sagkyndige udtalelser; og senest ved en omformulering af sagen som et spørgsmål om produktets lovlighed, samtidig med at det implicit anerkendes, at vådrumsløsningen ikke er udført korrekt, men anføres som uden betydning for dækningen.

Domus har på intet tidspunkt fremlagt en sammenhængende sagkyndig modvurdering, der fastslår, at de konstaterede forhold er forenelige med en korrekt udført vådrumsløsning, ligesom Domus ikke har besvaret klagers gentagne anmodninger om at gennemføre en kontrolleret og dokumenteret åbning af brusenichen med henblik på endelig afklaring. Dette sagsforløb er efter klagers opfattelse relevant for nævnets vurdering af, om sagen er tilstrækkeligt og betryggende oplyst."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og forsikringsbetingelserne, besigtigelsesrapport af 9/10 2024 fra entreprenør udført for husforsikringen, mail af 15/10 2024 fra VVS-firma vedr. husforsikringen, selskabets taksatorrapport af 25/2 2025, selskabets besigtigelsesrapport af 25/2 2025 og mailkorrespondance mellem klageren og VVS-firma. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 9/10 2024 fra entreprenør udført for husforsikringen:

"Efter endt undersøgelse med Tv inspektion og trykprøvning af afløb i bruser, er der konstateret utæthed i toppen af Unidrain. Det er formentlig derfor de oplever problemer med at klinker løsner sig og lugt gener af fugt. For udbedring skal gulvet bankes op og Unidrain afløb skiftes, efterfølgende laver retablering af gulvet og klinker."

Det fremgår af mail af 15/10 2024 fra VVS-firma vedr. husforsikringen:

"Hej som jeg ser skade er den ikke dækket samt snakket med [husforsikringsselskab] om det. De skal snakke med deres ejerskifte omkring det. Det er ikke lavet rigtig med vådrum sikrings.

...

Skader fra Unidrain (afløbsrender)

Indledning

Dækningen Skjulte rør og kabler dækker utætheder i bl.a. skjulte vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsrør og tilknyttede installationer. Visse skader fra Unidrain (afløbsrender) er ikke omfattet af rørskadedækningen, hvilket skyldes, at afløbet ikke i sig selv er utæt/der er ikke opstået en utæthed, men at afløbet blot ikke er konstrueret til at være tæt i overgangen mellem renden og rammen.

Årsagen til at der trænger vand/fugt ud i den omkringliggende konstruktion skyldes i stedet, at vådrumsmembranen er utæt. I denne konstruktionsopbygning er det vådrumsmembranen, som skal sikre vandtætheden - ikke afløbet. Da der i disse tilfælde ikke er en egentlig utæthed i gulv afløbet, er der heller ikke tale om en dækningsberettigende rørskade. Skaden sidestilles i stedet med en utæt fuge/overflade.

Illustration;

Problematikken opstår pga. opbygningen af Unidrain, hvor eventuel vand fra utætte fuger via vådrumsmembranen kan ledes ned i afløbet ved at løbe imellem rammen (2) og renden (1, blå pil), idet rammen blot ligger 'løst' oven på selve renden - se billed:



Billedet fra monteringsvejledningen, hvor det vises, at rammen blot lægges 'løst' oven på rammen (det den blå pil illustrerer er vand, der via vådrumsmembranen, kan ledes i afløbet)

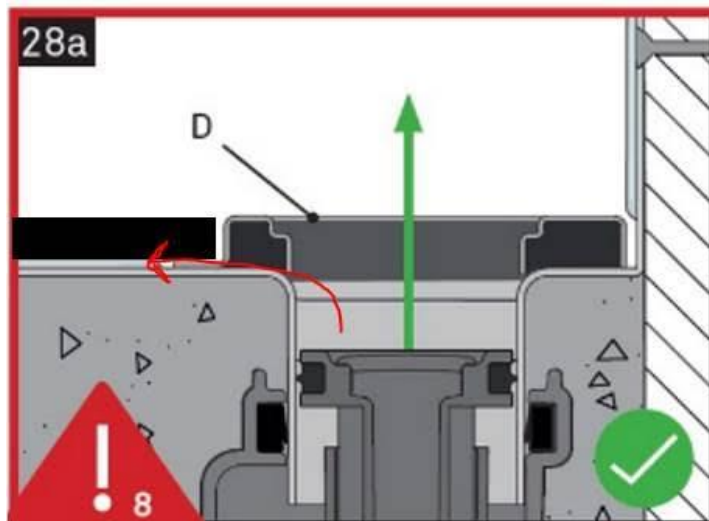
Vand-/fugtskaderne opstår når selve vandlåsen stopper til, og vandet derfor stiger op i afløbet. Så kan vandet nemlig løbe den modsatte vej ud under rammen (D), og ud på vådrumsmembranen

Ankenævnet for Forsikring

21.

103606

(Rød pil). Når vådrumsmembranen desværre ikke altid er tæt, siver vand ud i den omkringliggende konstruktion og laver skade.



Du skal være opmærksom på, at det kun er skader, hvor vandet trænger ud mellem rende og ramme, der ikke betragtes som skjulte rørskader."

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/2 2025:

"Ved besigtigelse af bruseniche på 1. sal ses fliserne foran unidrain med manglende vedhæftning og udfaldne fuger. Ved forsøg på løft af afløbsrammen, kan denne bevæge sig en smule. Forholdet er opdaget i forbindelse med tilstopning af afløbsrende, hvorved det har vist sig at afløbsrammen ikke er fastfugtet til underliggende afløb med vandindtrængen ud under vådrumsmembran. Da det er lang tid siden at brusenichen har været anvendt kan der ikke måles forhøjet fugt i niche og/eller i tilstøddende bygningsdele."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 25/2 2025:

"Skaden er opstået pga. tilstoppet afløb med tilbageløb under vådrumsmembran. Der har ikke været skader før afløbet, 4 år efter overtagelse, er tilstoppet. Tvivl om den er dækningberettiget. Men afløbsrammen burde være tæt så det ikke løber ud under vådrumsmembranen."

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

103606

Det fremgår af mailkorrespondance mellem klageren og VVS-firma:

"• Hvad er det efter din vurdering, der ikke er udført korrekt i forhold til vådrumssikringen?

Efter min vurdering er vådrumssikringen ikke udført tæt og sammenhængende, hvilket indebærer, at den vandtætte funktion ikke virker.

• Vedrører dette samlingen mellem vådrumsmembranen og Unidrain, eller en anden del af konstruktionen?

Ja gulvet og vægge skal have vådrumsmembranen.

• Ved en korrekt udført løsning efter almindelig faglig praksis og producentens anvisninger – bør vand da kunne trænge ind under fliserne ved almindelig brug?

Ja hvis det stopper og er vandfyldt.

• Efter din erfaring: kan en fejl af denne karakter have været til stede siden renoveringen og først blive synlig efter flere års brug?

Ja. Fejl i vådrumssikringen kan godt have været til stede siden renoveringen, uden at de umiddelbart har givet synlige skader. Ofte vil sådanne fejl først blive synlige efter længere tids påvirkning fra vand, hvor fugt langsomt ophobes i konstruktionen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2020. Ejendommen er en villa fra 1900, som er opdelt i 2 ideelle anparter, hvor klageren bor i lejligheden på 1. sal. Lejlighedens badeværelse skulle efter det oplyste være renoveret i 2018, hvor der blandt andet er lavet et Unidrain-afløb. Klageren anmeldte den 29/10 2024, at Unidrain-afløbet var fejlmonteret, hvilket havde medført vandindtrængen under vådrumsmembranen, og at en flise havde løftet sig.

Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren ønsker, at selskabet dækker "rimelige og dokumenterede reparationsomkostninger".

Klageren har anført, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at vådrumsmembranens funktion er grundlæggende misforstået af Domus, idet vedvarende fugt under fliserne ikke er normal eller acceptabel, men indikerer en udførelsesfejl i vådrumsløsningen. Klageren har anført, at både den sagkyndige vurdering og producentens udtalelser entydigt bekræfter, at den konstaterede fugt og skade er uforenelig med korrekt udførelse og dermed dokumenterer en udførelsesfejl. Klageren har anført, at Domus' forklaring om tilstopning er udokumenteret og spekulativ, og at der hverken er påvist faktisk blokering eller årsagssammenhæng, hvorfor dette ikke kan forklare skaden. Klageren har anført, at badet ikke er brugt efter konstatering af skaden, og at dette er årsagen til, at der ikke har kunnet konstateres fugt.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der forelå en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet, og at der heller ikke er dokumenteret konstruktionsfejl. Selskabet har anført, at der er konstateret en utæthed ved Unidrain, men at denne ikke skyldes fejl eller ulovligheder ved selve afløbet, som er korrekt udført

efter gældende regler og monteringsvejledning. Selskabet har anført, at problemet i stedet kan relateres til forhold som tilstopning af afløbet eller eventuelle svagheder i vådrumsmembranen. Selskabet har anført, at der heller ikke er dokumenteret vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner eller skader herpå. Selskabet har anført, at den løse flise skyldes opfugtning under flisen, formentlig som følge af tilstoppet afløb eller slidte fuger, hvilket må anses som almindelig vedligeholdelse.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 9/10 2024 fra entreprenør udført for husforsikringen: "Efter endt undersøgelse med Tv inspektion og trykprøvning af afløb i bruser, er der konstateret utæthed i toppen af Unidrain. Det er formentlig derfor de oplever problemer med at klinker løsner sig og lugt gener af fugt. For udbedring skal gulvet bankes op og Unidrain afløb skiftes, efterfølgende laver retablering af gulvet og klinker".

Det fremgår af mail af 15/10 2024 fra VVS-firma vedr. husforsikringen: "Hej som jeg ser skade er den ikke dækket samt snakket med [husforsikringsselskab] om det. De skal snakke med deres ejerskifte omkring det. Det er ikke lavet rigtig med vådrum sikrings. ... Skader fra Unidrain (afløbsrender): Indledning: Dækningen Skjulte rør og kabler dækker utætheder i bl.a. skjulte vand-, varme-, olie-, gas- og afløbsrør og tilknyttede installationer. Visse skader fra Unidrain (afløbsrender) er ikke omfattet af rørskadedækningen, hvilket skyldes, at afløbet ikke i sig selv er utæt/der er ikke opstået en utæthed, men at afløbet blot ikke er konstrueret til at være tæt i overgangen mellem renden og rammen. Årsagen til at der trænger vand/fugt ud i den omkringliggende konstruktion skyldes i stedet, at vådrumsmembranen er utæt. I denne konstruktionsopbygning er det vådrumsmembranen, som skal sikre vandtætheden - ikke afløbet. Da der i disse tilfælde ikke er en egentlig utæthed i gulvafløbet, er der heller ikke tale om en dækningsberettigende rørskade. Skaden sidestilles i stedet med en utæt fuge/overflade. ... Vand-/fugtskaderne opstår når selve vandlåsen stopper til, og vandet derfor stiger op i afløbet. Så kan vandet nemlig løbe den modsatte vej ud under rammen (D), og ud på vådrumsmembranen (Rød pil). Når vådrumsmembranen desværre ikke altid er tæt, siver vand ud i den omkringliggende konstruktion og laver skade".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 25/2 2025, at "ved besigtigelse af bruseniche på 1. sal ses fliserne foran unidrain med manglende vedhæftning og udfaldne fuger. Ved forsøg på løft af afløbsrammen, kan denne bevæge sig en smule. Forholdet er opdaget i forbindelse med tilstopning af afløbsrende, hvorved det har vist sig at afløbsrammen ikke er fastfugtet til underliggende afløn med vandindrtængen ud under vådrumsmembran. Da det er lang tid siden at brusenicheb har været anvendt kan der ikke måles forhøjet fugt i niche og/eller i tilstøddende bygningsdele".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 25/2 2025: "Skaden er opstået pga. tilstoppet afløb med tilbageløb under vådrumsmembran. Der har ikke været skader før afløbet, 4 år efter overtagelse, er tilstoppet. Tvivl om den er dækningberettiget. Men afløbsrammen burde være tæt så det ikke løber ud under vådrumsmembranen".

Det fremgår af mailkorrespondance mellem klageren og VVS-firma: "• Hvad er det efter din vurdering, der ikke er udført korrekt i forhold til vådrumssikringen? Efter min vurdering er vådrumssikringen ikke udført tæt og sammenhængende, hvilket indebærer, at den vandtætte funktion ikke virker. • Vedrører dette samlingen mellem vådrumsmembranen og Unidrain, eller en anden del af konstruktionen? Ja gulvet og vægge skal have vådrumsmembranen. • Ved en korrekt udført løsning efter almindelig faglig praksis og producentens anvisninger – bør vand da kunne trænge ind under fliserne ved almindelig brug? Ja, hvis det stopper og er vandfyldt. • Efter din erfaring: kan en fejl af denne karakter have været til stede siden renoveringen og først blive synlig efter flere års brug? Ja. Fejl i vådrumssikringen kan godt have været til stede siden renoveringen, uden at de umiddelbart har givet synlige skader. Ofte vil sådanne fejl først blive synlige efter længere tids påvirkning fra vand, hvor fugt langsomt ophobes i konstruktionen".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved Unidrainet i brusenichen, vådrumssikringen eller fliserne omkring Unidrainet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår forsikringsbetingelsernes punkt 4.E vedrørende manglende eller væsentligt nedsat funktion af (vvs-installationer) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der i medfør af denne bestemmelse var dækningsberettigende forhold ved selve vvs-installationen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt mere end 4 år efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret vandindtrængen, råd eller nedbrud i den bagvedliggende konstruktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at VVS-firma i mail af 15/10 2024 har anført, at "vand-/fugtskaderne opstår når selve vandlåsen stopper til, og vandet derfor stiger op i afløbet", og at det på den baggrund er nævnets vurdering, at der alene opstår problemer, når afløbet bliver stoppet. Nævnet bemærker, at en vandlås skal renses jævnligt, så der undgås tilstopning, og at Unidrain anbefaler, at vandlåsen renses hver 6-8 uge, hvilket er oftere end andre typer af afløb, og at denne vedligeholdelsesbyrde ikke går ud over, hvad klageren må tåle.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at der er konstateret udfaldne fuger og en løs flise i brusenichen, hvilket formentligt skyldes, at overløbsvand fra afløbet efterhånden har nedbrudt fliselimen, hvorved flisen er blevet løs, og der er opstået skade på fugen.

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

103606

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand