

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103641:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskemaet til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Jeg ønsker hermed at indgive klager over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning under udvidet ejerskifteforsikring. Sagen vedrører vandgennemtrængning fra bruseniche på 1. sal til stueetage og lovliggørelse af vådrumssikring samt gulvkonstruktion i selvsamme badeværelse.

Der er vedhæftet en udførlig redegørelse af sagen og dens forløb indtil nu.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring pålægger Dansk Boligforsikring A/S at anerkende dækning for udbedring af skaden og den ulovlige konstruktion på badeværelset på 1. sal, herunder nedrivning og korrekt genopbygning af gulvkonstruktionen med vådrumsmembran, jf. forsikringsbetingelsernes §3.1 og §16.1."

I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 22/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Indledning

Jeg ønsker hermed at indgive klager over Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning under udvidet ejerskifteforsikring. Sagen vedrører vandgennemtrængning fra bruseniche på 1. sal til stueetage og lovliggørelse af vådrumssikring samt gulvkonstruktion i selvsamme badeværelse.

Sagens forløb

- Vi underskrev købsaftale d. 10/3-2022 og overtog ejendommen d. 1/7-2022.

- I maj 2023 konstaterede vi en opfugtning af loftet i stueetagen under badeværelset på 1. sal. Vi ophørte straks med at benytte badeværelset og kontaktede fagpersoner med henblik på opklaring og afklaring medio august 2023
- Den 25. september 2023 indsendte vi en anmeldelse af skaden til forsikringsselskabet.
- Den 23. oktober 2023 besigtigede forsikringsselskabets byggesagkyndige forholdene på adressen.
- Den 1. december 2023 og 16. januar 2024 rykkede vi forsikringsselskabet for svar på behandling af sagen, samt anmodede forsikringsselskabet om udlevering af den byggesagkyndiges rapport.
- Den 19. januar 2024 fremsendte vi et kortfattet referat fra den byggesagkyndiges besigtigelse af 23. oktober 2023.
- Den 1. februar 2024 rykkede vi forsikringsselskabet for svar på behandling af sagen. Senere samme dag modtog vi forsikringsselskabets første afvisning af anmeldelsen med begrundelse i, at renovering af badeværelset i 2021 ikke var omfattet af bygningsreglementet, at der på opførelsestidspunktet i 1929 ikke var krav om vådrumssikring og med reference til tilstandsrapporten.
- Den 19. februar 2024 konkretiserede vi en række forhold over for forsikringsselskabet, herunder detaljer om renoveringens omfang og karakter af totalrenovering, samt anmodede forsikringsselskabet om at revurdere sagen samt at fremsende den byggesagkyndiges rapport.
- Den 27. februar 2024 afviste forsikringsselskabet på ny anmeldelsen med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 4.1. Det fastholdes at de ikke anser renoveringen som væsentlig og dermed omfattet af byggelovningen. Vi modtager en kopi af den byggesagkyndiges rapport.
- Den 18. marts 2024 fremsender vi en mindre korrektion til mail af 27. februar 2023 fsva. reference til telefonsamtale ultimor februar.
- Den 19. april 2024 inspicerer byggesagkyndig [...] fra [...] forholdene.
- Den 23. april 2024 klager vi til forsikringsselskabets klageafdeling over afgørelsen.
- Den 11. juni 2024 afviser forsikringsselskabet klageafdeling anmeldelsen med begrundelse i en anmærkning i tilstandsrapporten (fsva. vandskaden) samt afvisning af at renoveringen har været underlagt nyere byggelovgivning. Der forsøges bl.a. etableret en kobling løse klinker og mangelfuld vådrumssikring, ligesom der henvises til at badeværelset er opført som selvbyg.
- Den 14. december 2024 deler vi nye oplysninger om renoveringen af badeværelsets omfang. Det fremgår at badeværelset før renoveringen bestod i et toilet uden bad samt at rummets størrelse udvidet væsentligt ifm. etablering af brusenichen, hvorved gulvafløbet og tilhørende vandinstallationer er etableret.
- Den 27. januar 2025 afviser forsikringsselskabet for sidste gang anmeldelsen.

Redegørelse

Efter overtagelse af ejendommen er der opstået en revne i en fuge i brusenichens forkant. Der er trængt vand gennem revnen ned gennem etageadskillelsen, hvilket førte til opfugtning af loftet i stueetagen. Vandskaden er begrænset som følge af den hurtige indgriben (ophør med brug af bruseniche) og der udestår ikke nævneværdige udgifter foruden omkostninger til afklaring af skadens årsag. Dog er der fortsat nærliggende risiko for skade, jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne.

På skadetidspunktet skønnes revnen i fugen at være omtrent 1 mm. Revnen har efterfølgende udviklet sig.

[Murerfirma], forsikringsselskabets byggesagkyndige og klagers byggesagkyndige har ved inspektion uafhængigt oplyst:

- a. at gulvet er opbygget af letbetonplader påklæbet en træplade
- b. at den etablerede vådrumsmembranen ikke er trukket op om korrekt op om soklen
- c. at en korrekt udført vådrumsmembran ville have forhindret vandgennemtrængning

Badeværelset bestod indtil renovering i 2019-21 af et toilet. Ifm. renoveringen blev der etableret bruseniche og rummet blev væsentligt udvidet for at gøre plads hertil. Det bekræfter sælger, ligesom tidligere salgsoptillinger, mægler fra salget i til sælger i 2015 og byggeanmodning til kommunen ifm. udvidelse af 1. sal bekræfter dette. Sælger har undladt at søge byggetilladelse til ændring af anvendelse fra toilet til bad, hvilket har været et gennemgående argument i forsikringsselskabets afvisninger. Sælger undlader ændrer dog ikke på, at renoveringen, der bestod i at nedrive rummet til strøerne, udvide og opføre et helt nyt badeværelse, er omfattet af Bygningsreglementet 2018 (BR18). Det bekræftes af klagers byggesagkyndige, der efter inspektion i sin rapport angiver omfanget af renovering som væsentlig fra byggelovgivningens perspektiv.

BR18 §339 stk 6 stiller krav om anvendelse af et egnet vandtætningssystem, dvs. en vådrumsmembran eller tilsvarende, når der anvendes træ i gulvkonstruktionen. Det anser vi ikke for opfyldt, eftersom den anvendte vådrumsmembran ikke er udført korrekt og 3 uafhængige eksperter har påpeget at en korrekt udført vådrumsmembran ville (have) forhindre(t) vandgennemtrængningen. Således skriver klagers byggesagkyndige i sin rapport:

'Revnen vurderes ved inspektionen at være af et omfang, hvor korrekt udført vådrumsmembran ville have forhindret den anmeldte fugtgennemtrængning.'

BR18 §339 stk 1 stiller krav om, at vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum. Dette anses ikke for værende tilfældet. Forsikringsselskabet byggesagkyndige angiver i sin rapport at:

'Anvendte konstruktionsprincipper er atypiske for denne renovering, fordi man har støbt beton direkte på træpladerne og dermed ikke benyttes sig af systemer der er lavet til denne type konstruktioner.'

Han konkluderer desuden:

'På baggrund af ovenstående konklusion må problematikken være, at man ved renoveringen ikke har benyttet sig af de systemer der er lavet til denne type konstruktion opbygningen. Skaden har ikke været til stede ved overtagelsen.'

Klagers byggesagkyndige bemærker endvidere i sin rapport at:

'Sætningen skyldes, at gulvkonstruktionen ikke er udført i hht. Bygningsreglementets forskrifter for mekaniske påvirkninger, jf. §339'

Han bemærker endvidere at:

'ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet er væsentlig fjedrende ved belastning'

Forsikringsselskabet har afvist anmeldelsen med henvisning til nedenstående bemærkning i tilstandsrapporten:

BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse a				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.

På den baggrund konkluderer forsikringsselskabet i sin afvisning af 27. januar 2024, at forholdene omkring såvel den mangelfulde vådrumsmembran som den ulovlige gulvkonstruktion burde være kendte på købstidspunktet. Endvidere skriver forsikringsselskabet:

'Hertil fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 3.2 samt 3.3 at sælgeren har renoveret hele ejendommen og dermed også badeværelset som selvbyg. Når dette er tilfældet, kan man heller ikke forvente, at gulvkonstruktionen er udført håndværksmæssigt korrekt.'

Samtidig tilkendegiver forsikringsselskabet:

'I den forbindelse har du efter DBF's opfattelse ikke fremlagt dokumentation på, at der ved sælgers renovering af badeværelset er sket en væsentlig ombygning.'

Og endelig påstår forsikringsselskabet:

'Hertil er der udført en vådrumsmembran og gulvkonstruktionen er reelt udført i beton og dermed ikke i organiske materialer og DBF finder derfor ikke, at § 339 i BR18 ikke er overholdt ved sælgers renovering af badeværelset'

Til det bemærkes der følgende:

- Tilstandsrapportens pkt. 3.2 og 3.3 oplyser intet om selvbyg. I pkt. 3.4 oplyses det, at en fritliggende overdækket terrasse er opført som selvbyg. Herudover angiver sælger intet om selvbyg, hvorfor vi på købstidspunktet ikke havde grundlag for at tro, at renoveringen af badeværelset skulle være udført som selvbyg. Hertil skal ligges, at mægler ifm. besigtigelse af ejendommen udtrykkeligt gjorde opmærksom på, at der var benyttet autoriserede håndværkere til istandsættelse af ejendommen.
- Vi har fremlagt dokumentation fra en kommunal byggesag og understøttet denne med materiale fra tidligere salgsoptillinger og sælger udsagn, der alle bekræfter, at toilettet blev udvidet til et badeværelse, og står således helt uforstående over for den gentagne påstand, at nedrivning og genopførelse af et badeværelse indtil strøerne ikke skulle være omfattet af nyere bygge Lovning.

Selskabet henviser til kendelse AK97521, hvor der kun var tale om lettere renovering. I denne sag er der tale om totalombygning og udvidelse, hvilket klart adskiller sig fra de sager, selskabet henviser til. Ombygningen har karakter af væsentlig forandring, og bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skal derfor følges.

Når forsikringsselskabet gang på gang afviser at en så omfattende renovering, herunder dokumenteret arealudvidelse og væsentlig ændring i anvendelse, ikke er omfattet af bygge Lovgivning, så stiller det forbrugere som os i en uhyre vanskelig situation fsva. argumentation og opretholdelse af anmeldelsen. Vi anser forsikringsselskabets opførelse som

det decideret misvisende/vildledende på dette punkt, og konstaterer en manglende vilje til at redegøre for, hvad de anser for som rimelige beviser for renoveringens omfang. Det er svært for os at anse forsikringsselskabet adfærd i denne sammenhæng som andet end spekulation i at vanskeliggøre proces, hvor bevisbyrden ligger hos forbrugeren. Det er som forsikringstager svært at forstå, hvordan det kan være i nogens interesse.

- Som forsikringsselskabets byggesagkyndige konkluderer, er gulvet ikke udført i henhold til bygningsreglementets §339 pkt. 1. Det kan ikke modstå de mekaniske påvirkninger der normalt forekommer i vådrum af denne karakter.

Der er rød anmærkning i tilstandsrapporten på 'løse klinker' i det berørte badeværelse. Det er, så vidt vi har kunnet afdække, en af de hyppigste anmærkninger i tilstandsrapporter, og spørger du en byggesagkyndig, så udgør det ikke en nævneværdig risiko. Anmærkningen ledsages af en forventning om at årsagen er manglende vedhæftning af klinkerne. Den angiver intet om, at gulvet er væsentlig fjedrende, som konstateret af klagers byggesagkyndige. Tilstandsrapporten angiver heller intet om, at badeværelset er udført som bygselv. Tværtimod blev der i købsprocessen gjort tydeligt opmærksom på, at der var anvendt autoriserede håndværkere, og informationen er udeladt i det relevante afsnit. Tilstandsrapporten angiver heller intet om mangelfuld vådrumsmembran eller den anvendte træplade i gulvkonstruktionen. Eller for den sags skyld at der mangler tætning omkring brusearmaturet, hvor det er ført gennem fliserne, som en VVS'er konstaterede på 1 minut ifm. afdækning af den oprindelige vandskade.

Sikkerhedsstyrelsen formulerer i sin gennemgang af bygningsreglementets krav til vådrum¹, så er 'Flisefuger er ikke tætte, og en enkelt revnet flisefuge er derfor ikke af stor betydning for vandtætheden'. Dette perspektiv underbygges af klagers byggesagkyndige, forsikringsselskabets byggesagkyndige og [murerfirmer] ifm. inspektion af badeværelset, der alle har istemt at en korrekt udført vådrumsmembran ville have forhindret vandgennemtrængningen.

Skaden er ikke korrekt og tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi havde på købstidspunktet ingen rimelig grund til at forvente, at der ikke var udført korrekt, lovpligtig vådrumsmembran. Anmærkningen i tilstandsrapporten går på løse klinker sfa. manglende vedhæftning af klinkerne, og tilstandsrapporten undlader at inddrage væsentlige oplysninger om gulvets fjedrende karakter.

Som redegjort for at klagers byggesagkyndige, så er der ikke proportionalitet mellem omtalte anmærkning i tilstandsrapporten og den aktuelle skade. Der er tale om en ulovlig bygningsindretning, både fsva. gulvets konstruktive opbygning, der giver nærliggende risiko ved fremtidig brug, og den manglende vådrumsmembran, der er en ulovlig bygningsindretning dækket af forsikringsbetingelsernes §16.

- Den bærende konstruktion er træbjælkerne. Herpå hviler strøerne. Ved renovering af badeværelset har sælger haft gulvet brudt op indtil disse strøer. Oven på strøerne er lagt en træplade. Herpå er der iflg. sælger lagt letbetonplader, som klæbet sammen og hvori der etableret gulvvarme. Træpladen er bærende for letbetonpladerne, der er uden armering og ikke er udført som bærende betondæk. Fliserne er lagt oven på letbetonpladerne.

Ovenstående beskrivelse er i overensstemmelse med de to byggesagkyndiges gennemgang og rapporter. Bygningsreglementet (BR18 §339 pkt. 6) angiver: 'Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.'

Denne betingelse er åbenlyst for opfyldt. Det er i bedste fald et eksempel på manglende forståelse og i værste fald et eksempel på forsikringselskabets vildledende adfærd, når de påstår at gulvkonstruktionen ikke indeholder træ.

Resumé

Vi har anmeldt følgende separate forhold:

1. Skaden og den omfang er ikke tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten nævner alene "gulvklinkerne har begrænset vedhæftning" og risiko for fugtskader, men ikke at gulvkonstruktionen er opbygget med beton på træplader uden korrekt vådrumsmembran. Den bygningssagkyndige kan ikke ved visuel inspektion konstatere skjulte konstruktionsfejl som forkert vådrumsmembran, jf. tilstandsrapportens metodeafsnit. Skaden og dens årsag var således skjult for køber og ikke muligt at tage højde for ved købet.

2. Der er tale om en væsentlig ombygning

Sælger har oplyst, at badeværelset er udvidet fra toilet til badeværelse, at vægge og gulv er nedbrudt til strøer og genopført, og at der er etableret gulvvarme og bruseniche. Kommunale byggesagsakter og plantegninger dokumenterer, at rummet er udvidet og ændret væsentligt i perioden 2015-2021. Dette opfylder væsentlighedskriteriet i bygningsreglementet, hvorfor kravene til vådrumssikring gælder for renoveringen.

3. Skaden er dækningsberettiget

Der er konstateret opfugtning af loftet i stuen efter vandgennemtrængning fra badeværelset, hvilket har gjort bruseren uanvendelig i 2 år. Ifølge forsikringsbetingelsernes §3.1 er der tale om en skade, der nedsætter bygningens brugbarhed væsentligt, og der er nærliggende risiko for yderligere skade, hvis badeværelset tages i brug.

4. Praksis fra Ankenævnet

Selskabet henviser til kendelse AK97521, hvor der kun var tale om lettere renovering. I denne sag er der tale om totalombygning og udvidelse, hvilket klart adskiller sig fra de sager, selskabet henviser til. Ombygningen har karakter af væsentlig forandring, og bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skal derfor følges.

5. Proportionalitet mellem anmærkning og skade

Anmærkningen om løse klinker i tilstandsrapporten står ikke i rimeligt forhold til den konstaterede skade: opfugtning af underliggende konstruktion og ulovlig vådrumskonstruktion. Skaden og dens årsag var skjult og ikke muligt at konstatere for køber.

Anmodning

Jeg anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring pålægger Dansk Boligforsikring A/S at anerkende dækning for udbedring af skaden og den ulovlige konstruktion på badeværelset på 1. sal, herunder nedrivning og korrekt genopbygning af gulvkonstruktionen med vådrumsmembran, jf. forsikringsbetingelsernes §3.1 og §16.1"

Selskabet har den 6/8 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandgennemtrængning fra badeværelset på 1. sal til stueetagen og lovliggørelse af vådrumssikring samt gulvkonstruktion i badeværelset. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken er dækket af basisdækningen, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, eller den udvidede dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen, som er opført i 1929, beliggende [...] den 1. juli 2022. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 4. december 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 25. september 2023 og dermed over et år efter overtagelsen anmeldte klager, at der var vandindtrængning fra badeværelset på 1. sal mod køkkenet i stueetagen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder (bilag B).

Den 23. oktober 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 1. februar 2024 afviste DBF dækning, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem (bilag C).

Afgørelsen påklages den 23. april 2024 til DBF's interne klageafdeling (bilag D). Sammen med klagen vedlagde klager en rapport fra sin rådgiver fra den 19. april 2024 (bilag E) samt en revision af tilstandsrapporten, dateret den 8. december 2021 (bilag F).

Den 11. juni 2024 fastholdt DBF's interne klageafdeling afgørelsen, hvorefter der fulgte en korrespondance parterne imellem efterfølgende (bilag G).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Gulvkonstruktionen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af gulvkonstruktionen i badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var forholdet ved gulvkonstruktionen i badeværelset, som ud over oplysningerne i tilstandsrapporten udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1929, som er opført med sadeltag. Ydervæggene er opført i massivt murværk, og facaderne er udført af murværk med puds. I badeværelset er gulv- og vægfliiser opført på en uorganisk konstruktion, og gulvkonstruktionen er udført af en 60 mm betonplade.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at ejendommens etagedæk er fra opførelsestidspunktet i 1929 og er ved en senere renovering i 2019 udført med støbt beton på eksisterende bjælkelag.

Hertil har konsulenten bemærket, at der i badeværelsesgulvet ses fliser med manglende vedhæftning over det hele, og flere steder er fliserne løse samt en enkelt revne i opkanten mellem badeværelsesgulvet og brusenichen.

I sælgeroplysningernes pkt. 3.2 er det anført, at der er sket en renovering i 2015-19, som er udført som selvbyg og dermed også renoveringen af badeværelset.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten vedr. badeværelsesgulvet: Pkt. 7. Gulvklinkerne har begrænset vedhæftning. Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner. Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægning af klinkerne.

Den bygningssagkyndige har valgt at give skaderne karakteren rødt hus, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag E), som i sin konklusion bl.a. nævner, at undergulvet ikke er udført efter leverandørens forskrifter og forholdet derfor ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, som alene omhandler klinker med begrænset vedhæftning og derved ikke den underliggende gulvkonstruktion.

DBF finder det ikke det overraskende, at den underliggende konstruktion ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og at der, som følge heraf, over et år efter overtagelsen er opstået en mindre revne mellem brusenichen og badeværelsesgulvet samt en vandskade i etageadskillelsen, når der i tilstandsrapporten er nævnt kritiske skader ved badeværelsesgulvet, og når badeværelset er udført som selvbyg af sælger.

DBF dækker derfor ikke udskiftning af gulvkonstruktionen, jf. vilkårenes pkt. 4.1.

Som eksempel på at klager ikke kan forvente dækning af årsagen til skaderne ved gulvbelægningen, som i tilstandsrapporten i ankenævns sagen var beskrevet som alvorlige, kan nævnes kendelse 97.384.

Hertil finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at gulvkonstruktionen er ulovlig, og DBF dækker heller ikke det anmeldte forhold over den udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Såfremt klager mod DBF's forventning fremlægger dokumentation på, at gulvkonstruktionen udgør en ulovlig bygningsindretning, gælder der for den udvidede dækning tillige forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 og dermed også vilkårenes pkt. 4.1.

Forholdet vil derfor ikke være dækket af forsikringen, såfremt klager mod DBF's forventning påviser, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning.

Vådrumsmembran

Klager gør gældende, at DBF skal dække etablering af vådrumsmembran.

Klager har ikke fremlagt dokumentation på, at der i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019 er sket en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2. Det er derfor lovgivningen fra husets opførelse i 1929, som skulle følges i forbindelse med renoveringen.

I 1929 var der ikke krav til vådrumssikring i et badeværelse. At der, jf. klagers rådgiver, mangler vådrumssikring, medvirker derfor ikke til, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller ulovlig bygningsindretning, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3,5 samt 16.1.

Hvis ankenævnet finder, at klager har påvist, at der er sket en væsentlig ombygning, og gældende bygningsreglement derfor skulle følges i forbindelse med renoveringen i 2019, var der alene i lovgivningen krav til vådrumssikring på renoveringstidspunktet i 2019, såfremt der er organiske materialer i væg- og gulvkonstruktionen i badeværelset, jf. BR18 § 339 nr. 6).

Når gulvkonstruktionen er udført i beton, og dermed af uorganisk materiale, har der derfor ikke på renoveringstidspunktet været krav om, at der i det hele taget skulle etableres vådrumsmembran. Den omstændighed at der, ifølge klagers rådgiver, mangler vådrumsmembran, vil derfor ikke udgøre en ulovlig bygningsindretning af den grund, jf. vilkårenes pkt. 16.1, og heller ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil fremgår det, som nævnt ovenfor i betingelserne for dækning over den udvidede dækning, at bl.a. vilkårenes pkt. 4.1 også gælder for den udvidede dækning. Når der er nævnt kritiske skader i tilstandsrapportens pkt. 7. vedr. badeværelsesgulvet, vil der ikke være dækning, hvis klager fremlægger dokumentation på, at den manglende vådrumsmembran udgør en ulovlig bygningsindretning.

Hertil finder DBF ikke, at klager har lidt et økonomisk tab som følge af den manglende vådrumsmembran, når klager uanset hvad, som følge af oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 7., skulle udskifte fliserne i badeværelset og derfor også etablere en vådrumsmembran, såfremt klager ellers ønsker dette på trods af, at vådrumsmembranen jf. BR18 § 339 ikke er nødvendig.

Samlet fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold, ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning, og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

DBF afventer nævnets afgørelse

Samlet fastholder DBF derfor, at de anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning."

Klageren har i brev af 29/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil indledningsvist kommentere, at tvisten i mine øjne er forholdsvist velbelyst som den foreligger. Jeg føler dog behov for at konkretisere et par forhold, primært af teknisk karakter, samt at understrege, at der fra klagers perspektiv søges afgørelse for to selvstændige forhold, navnlig:

- den konkrete skade vedr. vandtrængning gennem etagedækket

- den ulovlige bygningsindretning fsva. vådrumssikring

Vi anmoder på baggrund heraf Ankenævnet om at tilsidesætter følgende påstande fremsat af forsikringsselskabet:

- At ombygningen af badeværelset under sælger ejerskab er oplyst udført som selvbyg
- At ombygningen af badeværelset i perioden 2016-21 ikke skulle været omfattet af bygningsreglementet fra samme periode
- At gulvkonstruktionen ikke indeholder organisk materiale
- At den manglende vådrumssikring ikke påvirker bygningens byggetekniske værdi væsentligt

og alene vurderer sagen ud fra de øvrige tekniske og juridiske forhold fremlagt at de to parter.

Badeværelset er ikke oplyst udført som selvbyg

Nedenstående er et udklip fra den af både klager og forsikringsselskabet vedlagte tilstandsrapport. Det er en gengivelse af sælgeroplysningerne punkt 3.2, hvoraf det ifølge forsikringsselskabet skulle fremgå, at badeværelset er udført som selvbyg. Jeg har ualmindeligt svært ved at følge forsikringsselskabets argument. Der bliver konkret forespurgt til, hvorvidt udførte ombygninger er selvbyg, til hvilket intet er angivet. Eftersom intet er oplyst opført som selvbyg må det rimeligvis formodes ikke at være tilfældet.

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Hele huset er ombygget med nye gulv, lofter vægge, udnyttelse af tagetage osv.

Jeg vil kort kommentere på anstændigheden i ovenstående. Jeg opfatter det som en ualmindelig hård og moralsk uforvarlig tilgang, når forsikringsselskabet i ankesagskorrespondance fremsætter følgende:

'I sælgeroplysningernes pkt. 3.2 er det anført, at der er sket en renovering i 2015-19, som er udført som selvbyg og dermed også renoveringen af badeværelset.' [103641_Skadeselskabets svar på klagen]

Jeg vil minde om, at her er tale om et forbrugerforhold, at påstande som disse – når fremstillet af juridisk personale - let bliver oplevet som sandhed, der kan få indflydelse på ankenævnets afgørelse.

Bevisbyrden for at badeværelset er omfattet af byggelovgivningen i 2016-21 er løftet

Vi har vedlagt tegningsmateriale fra sælgers byggeansøgning til kommunen, der påviser at omtalte badeværelse har gennemgået en arealudvidelse under sælgers ejerskab.

Vi har fremlagt materiale fra salgsopstillingen, der lå til grund for sælgers køb af ejendommen i 2015. Arealudvidelsen fremstår tydelig af tegningsmaterialet og af bygningsbeskrivelsen fremgår det tydeligt, at badeværelset ved sælgers overtagelse alene bestod i toiletfacilitet, ikke badeværelse.

Vi har redegjort for sælgers mundtlige tilkendegivelse af, at badeværelset under sælger ejerskab er udvidet og ændret fra toilet til badeværelse.

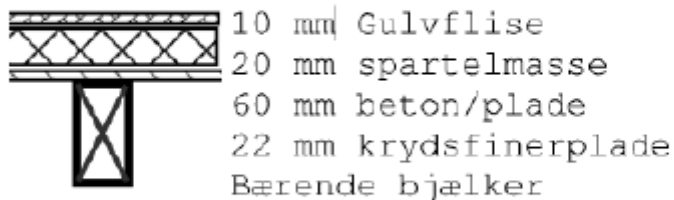
Der indgår organisk materiale i den bærende konstruktion

Bygningsreglementet §339 stk. 6 lyder:

'Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.'

Nedenstående principskitse over badeværelsesgulvets opbygning er et udklip af forsikringsselskabets rådgivers besigtigelsesnotat, 'Notat – [...]', af 23. oktober 2023. Den viser entydigt, at gulvkonstruktionen indeholder en krydsfinerplade i træ.

Principskitse



Opbygning på etagedæk

Nedsættelse af bygningens byggetekniske værdi

Forsikringsselskabet hævder, at den manglende vådrumsmembran ikke udgør et forhold, der nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Vi kan ikke komme frem til at anden konklusion, end at forsikringsselskabet må tilsidesætte ovenstående tekniske informationer i deres vurdering heraf.

Eftersom det var lovpligtigt at anvende et 'egnet vandtætningssystem' ifm. arealudvidelse og funktionsændring af badeværelset på ombygningstidspunktet, og det hermed er blevet kendt, så vil det naturligvis give anledning til bemærkning i fremtidige tilstandsrapporter. Det vil være urimeligt at forvente, at det ikke har en betydning for prisfastsættelsen, ligesom den økonomiske last for nyligt har reduceret vores lånemuligheder i en omlægning af boliglånet. Det må rimeligvis anses som væsentligt, jf. i øvrigt de anslåede omkostningerne til udbedring der vurderes at løbe i 70-100.000 kr."

Selskabet har i brev af 16/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at badeværelset ikke er udført som selvbyg. DBF kan bekræfte efter fornyet gennemgang af sælgeroplysningernes pkt. 3.2, at sælger ikke har oplyst, at arbejdet er udført som selvbyg, hvilket der derfor er enighed om.

Hertil gør klager gældende, at der er sket en væsentlig ombygning i forbindelse med renoveringen af badeværelset i 2019. Klager har i den forbindelse fremlagt materiale, som lå til grund for sæl-

gers køb af ejendommen i 2015 og gør gældende, at sælger har ændret et eksisterende toilet til et badeværelse.

DBF kan bekræfte efter gennemgang af dokumentationen, at der er sket en væsentlig ombygning i 2019 jf. byggelovens § 2 og BR18 derfor skulle overholdes i forbindelse med renoveringen.

Klager bemærker i den forbindelse, at den omstændighed, at der er krydsfinerplader under betondækket medvirker til, at der er krav til vådrumsmembran jf. BR18 § 339 stk. 6. og manglende vådrumsmembran derfor udgør en ulovlig bygningsindretning, når gulvkonstruktionen indeholder organisk materiale.

I dette tilfælde, er der udført et betondæk over krydsfinerpladen, som fungerer som gulvkonstruktion. DBF gør i den forbindelse gældende, at forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, når selve gulvkonstruktionen ikke indeholder organisk materiale, hvilket også fremgår af side 27 i tilstandsrapportens beskrivelse af bygningskonstruktioner.

Hvis ankenævnet når frem til, at den eventuelle manglende vådrumssikring udgør en ulovlig bygningsindretning, skal DBF gøre opmærksom på, at klager først har anmeldt vandindtrængning over et år efter overtagelsen, hvor klager ikke har fremlagt dokumentation på, at de kritiske generelle skader med løse klinker i badeværelset nævnt i tilstandsrapportens pkt. 7 er udbedret.

DBF fastholder, at klager jf. af den kritiske anmærkning i tilstandsrapporten ikke har lidt et økonomisk tab, som følge af manglende vådrumsmembran, når klager ikke kan forvente, at den underliggende gulvkonstruktion er udført håndværksmæssigt korrekt, og når der allerede få år efter renovering af badeværelset er kritiske skader ved gulvklinkerne, som er anmærket i tilstandsrapporten med karakter rød.

Klager må således, som følge af oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 7., skulle forvente udgifter til udskiftning af fliserne i badeværelset og hermed også etablering af en vådrumsmembran, hvilket derfor hverken er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning allerede af den grund jf. vilkårenes pkt. 4.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/12 2021 fremgår bl.a.:

"

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - 1. sal - Badeværelse a				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.
8		Der er ikke udført gulvaflob uden for brusenichens opkant på gulvet og gulvet ligger højere end gulvet uden for badeværelset ved døren.	Evt. vand på gulvet uden for brusenichen vil medføre risiko for at vandet løber ud i tilstødende rum	-

OPLYSNINGER TIL EJERSKIFTEFORSIKRING

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

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

BEBOELSE	
Vædrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, vægfliser på uorganisk konstruktion, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag af polystyren, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af fliser, gulvbelægning af beton eller anden fugefri belægning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/10 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold

Anmeldte forhold omhandler:

Utæthed på badeværelset på 1. sal, har givet anledning til vandgennemtrængning i etageadskillelsen. Forsikringstager har inden besigtigelsesregisteret en revne i gulvet.

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives fejlkonstruktion.

Ejendommens etagedæk er fra opførelsestidspunktet i 1929 (94 år). Etagedækket er, ved en senere renovering i 2019, udført med støbt beton på eksisterende bjælkelag.

Gulvbelægningen i badeværelset, ses med en revne i opkanten til brusenichen. Utætheden gør at vandet er blevet ledt ind i etagekonstruktionen, hvilket ses som fugtplamager i stueloftet under badeværelset.

Anvendte konstruktionsprincipper er atypiske for denne renovering, fordi man har støbt beton direkte på træpladerne og dermed ikke benyttes sig af systemer der er lavet til denne type konstruktioner. Det er vores vurdering at denne løsning altid vil medføre bevægelser i det støbte betondæk og dermed revner i beton og dernæst fliser med manglende vedhæftning.

Der kan på besigtigelsestidspunktet ikke konstateres fugt ud over det normalt forventelige i hverken stue eller badeværelser. Men der vil være risiko for at der vil kunne trænge vand ned igennem til omkring liggende konstruktioner, når man benytter badeværelset på 1 sal. Her vil vandet trænge igennem revner, som ses billede 1, og dermed opfugte omkringliggende konstruktioner. Badeværelset gulvet ses fliser med manglende vedhæftning over det hele og flere steder er fliserne løse. Opkanten til brusenichen er med revne, pga. af de bevægelser der sker i etagedækket.

På baggrund af ovenstående konklusion må problematikken være, at man ved renoveringen ikke har benyttet sig af de systemer der er lavet til denne type konstruktion opbygningen. Skaden har ikke været til stede ved overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Tidligere ejer har renoveret badeværelset på 1 sal i 2019 efter oplysninger fra forsikringstager.

Observationer og målinger

Fotos

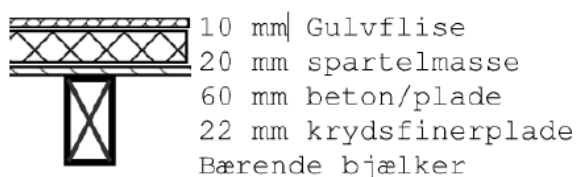
Foto 1 – Utæthed i opkant til brusenichen.

Foto 2 – Opkanten er revnet i samlingen.

Foto 3 – Opkanten er med sætning på 0,7 mm.

Foto 4 – Betondækket er støbt direkte på træpladerne.

Principskitse



Opbygning på etagedæk.

Tilstandsrapport

Der er anmærkninger omkring gulvkonstruktionen i badeværelset på 1 sal. Punkt 7 i tilstandsrapporten.

Udbedring og økonomi

Gulvet i badeværelset ophugges og herefter fjernes affaldet. Der udlægges svaleplader med en støbt beton og med afsluttende med nye fliser.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
Ovenstående arbejder estimeres til: 75-80.000,00 kr. inkl. moms"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 19/4 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Ældre om bygget bolig med pudsede facader, glaseret tegltag og nyere vinduer - boligen indvendig er løbende vedligeholdt - boligen opvarmes ved FJV.

Skaden består i 1 sals badeværelses bruseområde er utæt og givet gennemtrængning til loftet i stueetagen.

...

Toilet/ bad 1 sal

Her konstateres flere løse klinker i bruseområdet

...

Her ses en revne i opkant til bruseområdet.

...

Ved tidligere undersøgelser af forsikringen, er en enkelt klinke ved dør i bad til opholdsrum aftaget og det kunne ved den nuværende besigtigelse konstateres at det opbyggede undergulv af træ er væsentlig fjedrende ved belastning.

...

Stueetagen

Her ses skaden fra badeværelset på 1 sal.

Produkt gulvvarme

D: Lægning af gulvvarmeplader med fliser ved trækonstruktion og i vådrum:

1. Undergulvet skal være stabilt, plant og må ikke kunne fjedre. Strøafstand på undergulvet anbefales til max 30 cm.

7. Der monteres godkendt vådrumsmembran.

NB! Ved vådrum påføres, inden fliser, min. 8 mm gulvafretning. I denne gulvafretning kan laves fald mod afløb. Skal hærde før videre behandling, følg fabrikantens vejledning.

Som alternativ til traditionel smøremembran, kan bruges vores membran løsning som er en et selvklæbende Membra system. Denne kan monteres direkte på Nordic Fos gulvvarmeplader.

Produktbeskrivelse

Nordic gulvvarmepladerne er udviklet til installation af gulvvarme, hvor man ønsker hurtigt regulerende gulvvarme med lav byggehøjde. Skal monteres på fast underlag som beton eller træ. Perfekt til renoveringsopgaver.

Det medfølgende gulvvarmerør er specielt udviklet til Nordic gulvvarmepladerne. Røret er 5-lags med iltpærre inde i røret hvilket sikrer at der ikke kommer knirkelyde når røret er monteret i gulvvarmepladerne.

Gulvvarmepladen har vendespor og ekstra spor til fremløb integreret så du har ikke behov for flere forskellige plader til systemet. Når du skal bruge vende- eller fremløbsporet skæres aluminiums-belægning let af med en kniv. Pladerne vejer ca. 1 kg og leveres bukket i mål 60x60 cm så de er nemmere at håndtere. Består af XPS 300 isolering med pålimet aluminium som dækker hele pladen. En høj trykstyrke gør at du næsten kan montere alle typer overgulve som feks. Laminat, trægulv, fliser eller klinker - se monteringsvejledning for yderligere info.

1 sal bad

Her måles belægnings tykkelsen fra overflade undergulv til overkant flydemørtel - 40 mm

Produkt

Uponord ventilstyring.

1 sal bad

Her ses en del af konstruktions opbygningen th ved skydedøren.

BR 18 forklaring

I SBI Anvisning 252 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres. Her er der eksempler på planlægning, projektering og udførelse af badeværelser i nye og gamle boliger.

Hvis SBI-anvisning 252 følges, opnås en god sikkerhed for at overholde bygningsreglementets krav til vådrum.

SBI 252

Vådrum er hele det rum, hvor der er vandpåvirkning. Det er for eksempel badeværelser, bryggers med gulvafløb og WC-rum med gulvafløb. Alle rum med gulvafløb er som udgangspunkt vådrum og skal derfor beskyttes mod de forventede fugtpåvirkninger i vådrum. Bryggers eller WC-rum uden gulvafløb betragtes ikke som vådrum.

Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner.

Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

I den vandbelastede del af rummet, hvor der kan forventes vand på gulvet fra for eksempel badekar og brusenicher, skal der være tilstrækkeligt fald på gulvet til at sikre, at vandet afledes til gulvafløb.

Som udgangspunkt skal gulve udføres med fald mod gulvafløb for at minimere risikoen for vandskader. Det er dog ikke nødvendigt at have fald på gulvet i hele vådrummet i alle tilfælde. Følgen-

de elementer skal tages i betragtning ved vurderingen af, hvor stort et område, der skal have fald på gulvet:

Mindste dækninger ved ejerskifteforsikringer.

Nr. 1 / 2 litra C.

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

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

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

Nr 6 Litra a

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:

a) Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Konklusion

Byggesagkyndig konkluderede at

1 - ESF har givet afslag vedr. udbedring af den manglende vådrumsmembran, der i hht. Bygningsreglementet §339 stk. 1 pkt. 6 er påkrævet for vådrum, hvor der anvendes organiske materialer som træ i gulv eller vægge. Afslaget gives med begrundelsen at "ved renoveringer/moderniseringer skal man ikke følge nugældende krav i, da der ikke er tale om en væsentlig ombygning, herunder fx at der etableres vådrum i et rum, der ikke tidligere var vådrum, at vådzonearealet udvides eller tilsvarende. Det er ikke det, der er tale om her, hvorfor konstruktionen ikke skal følge nyere krav for udførelse. På udførelsestidspunktet var der ikke krav om vådrumssikring, hvorfor betingelserne i pkt. 16.1 ikke er opfyldt". Det bemærkes i hht. Bygningsreglementet §2 stk. 3 at Bygningsreglementet gælder ved "ombygning og andre forandringer, som er væsentlige". Det er oplyst, at badeværelset har gennemgået en totalrenovering i perioden 2016-2021, i hvilket tilfælde ESF afslag er ubegrundet.

2 - Ejer oplyser, at revnen i brusenichens forkant er opstået efter overtagelse af ejendommen, og den har udviklet sig løbende siden opfugtning af loftet i stueetagen i maj 2023. Revnen skyldes sætning af området omkring døren, herunder sætning af brusenichens forkant som konstateret ved tidligere inspektion. Sætningen skyldes, at gulvkonstruktionen ikke er udført i hht. Bygningsreglementets forskrifter for mekaniske påvirkninger, jf. §339. Revnen vurderes ved inspektionen at være af et omfang, hvor korrekt udført vådrumsmembran ville have forhindret den anmeldte fugtgennemtrængning.

3 -I hht. rød anmærkning i TR vedr. begrænset vedhæftning på gulvklinter ses der ikke proportionalitet i mellem anmærkningen ("Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne")

og den senere opståede skade (årsagen er at udførelse af undergulv ikke er i hht. leverandørens forskrifter).

4 - i leverandørens beskrivelse at det indbyggede gulvvarme produkt nævnes det at undergulvet skal være 100% rigid samt at der burde ikke være mere end 30 cm mellem strøerne - ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet er væsentlig fjedrende ved belastning og derfor i dette tilfælde ikke kan benyttes som godkendt underlag for produktet.

5 - Den tilsynsførende kan ved udarbejdelse af TR ikke har set undergulvet og ej heller vurderet dette, så den røde anmærkning i TR pkt. 7 består udelukkende i, som noteret i TR at "gulvklinkerne har begrænset vedhæftning" og at "årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1929. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2022. Den 25/9 2023 anmeldte klageren vandindtrængning fra badeværelset på førstesal mod køkken i stueetage. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold hverken af omfattet af basisdækningen eller den udvidede dækning. Klageren ønsker udbedring af skade og ulovlig gulvkonstruktion på badeværelse, herunder nedrivning og korrekt genopbygning af gulvkonstruktion med vådrumsmembran.

Klageren har anført, at der er konstateret opfugtning af loftet i stuen efter vandgennemtrængning fra badeværelset, at bruseren har været uanvendelig i 2 år, og at skaden og dens omfang ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at badeværelset i perioden 2019 – 2021 har været under væsentlig ombygning, idet badeværelset er udvidet fra toilet til badeværelse, herunder er vægge og gulv nedbrudt til strøer og genopført, og der er etableret gulvvarme og bruseniche. Klageren har anført, at det af bygningsreglementets § 339, stk. 6 fremgår, at "Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem". Klageren har anført, at gulvkonstruktionen i badeværelset under fliser og betonplade hviler på en krydsfinerplade i træ, og at manglende vådrumsmembran derfor udgør en ulovlig bygningsindretning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det af tilstandsrapporten med rød anmærkning fremgår, at gulvklinkerne har begrænset vedhæftning, og at der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner. Selskabet har også anført, at der i forbindelse med renoveringen i 2019 alene var krav til vådrumssikring ved organiske materialer i væg- og gulvkonstruktion i badeværelse. Selskabet har anført, at badeværelsets gulvkonstruktionen er udført i beton, da der er udført betondæk over krydsfinerplade. Gulvkonstruktionen er derfor af uorganisk materiale, hvorfor der på renoveringstidspunktet ikke var krav om, at der skulle etableres vådrumsmem-

bran. Selskabet har anført, at klageren først har anmeldt vandindtrængning et år efter overtagelsen, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation på udbedring af de kritiske generelle skader med løse klinker i badeværelse som anmærket i tilstandsrapporten. Klageren har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måttet forvente udgifter til udskiftning af fliserne i badeværelset og hermed også etablering af vådrumsmembran, hvorfor klageren ikke har lidt et økonomisk tab som følge af manglende vådrumsmembran.

Det fremgår af tilstandsrapport med rød anmærkning, at "gulvklinkerne har begrænset vedhæftning... Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner... Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 23/10 2023, at "Utæthed på badeværelset på 1. sal, har givet anledning til vandgennemtrængning i etageadskillelsen... Årsag til anmeldte forhold må tilskrives fejlkonstruktion. Ejendommens etagedæk er fra opførelsestidspunktet i 1929 (94 år). Etagedækket er, ved en senere renovering i 2019, udført med støbt beton på eksisterende bjælkelag. Gulvbelægningen i badeværelset, ses med en revne i opkanten til brusenichen. Utætheden gør at vandet er blevet ledt ind i etagekonstruktionen, hvilket ses som fugtplamager i stueloftet under badeværelset. Anvendte konstruktionsprincipper er atypiske for denne renovering, fordi man har støbt beton direkte på træpladerne og dermed ikke benyttet sig af systemer der er lavet til denne type konstruktioner. Det er vores vurdering at denne løsning altid vil medføre bevægelser i det støbte betondæk og dermed revner i beton og dernæst fliser med manglende vedhæftning. Der kan på besigtigelsestidspunktet ikke konstateres fugt ud over det normalt forventelige i hverken stue eller badeværelser. Men der vil være risiko for at der vil kunne trænge vand ned igennem til omkring liggende konstruktioner, når man benytter badeværelset på 1. sal. Her vil vandet trænge igennem revner, som ses billede 1, og dermed opfugte omkringliggende konstruktioner. Badeværelset gulvet ses fliser med manglende vedhæftning over det hele og flere steder er fliserne løse. Opkanten til brusenichen er med revne, pga. af de bevægelser der sker i etagedækket. På baggrund af ovenstående konklusion må problematikken være, at man ved renoveringen ikke har benyttet sig af de systemer der er lavet til

denne type konstruktion opbygningen. Skaden har ikke været til stede ved overtagelsen... Gulvet i badeværelset ophugges og herefter fjernes affaldet. Der udlægges svaleplader med en støbt beton og med afsluttende med nye fliser".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 19/4 2024 indhentet af klageren, at "Ved tidligere undersøgelser af forsikringen, er en enkelt klinke ved dør i bad til opholdsrum aftaget og det kunne ved den nuværende besigtigelse konstateres at det opbyggede undergulv af træ er væsentlig fjedrende ved belastning... Ejer oplyser, at revnen i brusenichens forkant er opstået efter overtagelse af ejendommen, og den har udviklet sig løbende siden opfugtning af loftet i stueetagen i maj 2023. Revnen skyldes sætning af området omkring døren, herunder sætning af brusenichens forkant som konstateret ved tidligere inspektion. Sætningen skyldes, at gulvkonstruktionen ikke er udført i hht. Bygningsreglementets forskrifter for mekaniske påvirkninger, jf. §339. Revnen vurderes ved inspektionen at være af et omfang, hvor korrekt udført vådrumsmembran ville have forhindret den anmeldte fugt gennemtrængning... hht. rød anmærkning i TR vedr. begrænset vedhæftning på gulvklinter ses der ikke proportionalitet imellem anmærkningen ('Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne') og den senere opståede skade (årsagen er at udførelse af undergulv ikke er i hht. leverandørens forskrifter)... i leverandørens beskrivelse at det indbyggede gulvarme produkt nævnes det at undergulvet skal være 100% rigid samt at der burde ikke være mere end 30 cm mellem strøerne – ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet er væsentlig fjedrende ved belastning og derfor i dette tilfælde ikke kan benyttes som godkendt underlag for produktet".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Gulvkonstruktionen, basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at undergulvet har været for fleksibelt i forhold til den valgte belægningstype med fliser. Nævnet finder, at dette udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvaren-

de intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, således at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet henviser herved til sagerne 85584, 89935 og 91197. Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække en udbedring, så undergulvet får tilstrækkelig stivhed til, at man kan lægge en flisebelægning på det.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapport fremgår, at gulvbelægningen ses med mindre revne i opkanten til brusenichen, og at utætheden gør, at vandet ledes ind i etagekonstruktionen. Årsagen må tilskrives fejlkonstruktion, idet etagedækket ved senere renovering i 2019 er udført med støbt beton på eksisterende bjælkelag. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at det anvendte konstruktionsprincip er atypisk, da man har støbt direkte på træpladerne og dermed ikke benyttet sig af systemer, der er lavet til denne type konstruktioner. Besigtigelseskonsulenten vurderer ligeledes, at denne løsning altid vil medføre bevægelser i det støbte betondæk og dermed revner i beton og dernæst fliser med manglende vedhæftning.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der ved benyttelse af badeværelset vil være risiko for, at der vil trænge vand ned igennem til omkringliggende konstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af fugt- og byggeteknisk gennemgang indhentet af klageren fremgår, at "leverandørens beskrivelse at det indbyggede gulvvarme produkt nævnes det at undergulvet skal være 100% rigid samt at der burde ikke være mere end 30 cm mellem strøerne - ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet er væsentlig fjedrende ved belastning og derfor i dette tilfælde ikke kan benyttes som godkendt underlag for produktet".

Nævnet finder, at skaden angående gulvets fejlkonstruktion ikke kan anses for beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten alene oplyser om mangelfuld vedhæftning af gulvklinker, som sandsynligvis skyldes fejl ved lægning af klinkerne og manglende gulvafløb uden for bruseniche. Tilstandsrapporten oplyser ikke, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret, og at denne konstruktion altid vil medføre bevægelser i det støbte betondæk, og dermed revner i beton og fliser med manglende vedhæftning. Risikoen for vandindtrængen vil således fortsat være til stede, selvom fliserne bliver lagt på ny.

Nævnet bemærker, at selskabet ved opgørelse af erstatningen kan foretage et fradrag svarende til reparationsprisen for de skader på fliser i badeværelset, der er beskrevet i tilstandsrapporten, idet der er tale om udgifter, som klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har måtte påregne selv at skulle afholde.

Vådrumssikring, udvidet dækning

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Parterne er enige om, at etableringen af badeværelset er udtryk for en væsentlig ombygning.

Afgørende er derfor, at der efter BR 18 foreligger ulovlige forhold.

Nævnet finder ikke, at klageren har godtgjort, at det forhold, at der ikke er en vådrumsmembran i gulvkonstruktionen, udgør et ulovligt forhold.

Nævnet har herved lagt vægt på, at det fremgår af SBI-anvisning 252, at der i et badeværelse i et enfamilieshus, som der er tale om i sagen, kan anvendes en gulvkonstruktion som den i sagen foreliggende uden etablering af vådrumsmembran.

Nævnet bemærker, at klageren får medhold i, at der skal etableres undergulv i badeværelset med tilstrækkelig stivhed til, at der kan lægges flisebelægning på det.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

103641

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udbedring i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, således at undergulvet i badeværelset på 1. sal får tilstrækkelig stivhed til, at der kan lægges flisebelægning på det. En eventuel kontanterstatning forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen