

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. august 2026 blev i sag nr. 103735:

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 med basisdækning. I klageskema af 5/6 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Vandgennemtrængning igennem etageadskillelse. Vandet løber ud af loft i køkken i stueetage og stammer fra kloakrør på badeværelse på 1 sal.

Grundet kloak med bagfald og manglende eller forkert udført vådrumssikring i et badeværelse renoveret af tidligere ejer i 2020.

Domus nægter at anerkende skaden, kan ikke kontaktes på tlf. og besvarer ikke henvendelser på mail andet end at kvittere for at vi rykker dem for at få gang i sagen.

Domus har ikke været ude at besigtige vores hjem i forbindelse med denne skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af min skade. Udbedring af kloakarbejdet samt udbedring af skader på køkken og gulve/loft i stueetage som følge af vandgennemtrængning."

Selskabet har den 8/9 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede, idet følgende benævnt Domus Forsikring, uploades som sagens bilag B og bilag C:
- TV-inspektion foretaget af VVS (video)
- Afgørelse som meddelt klagerne den 18. august 2025

Ankenævnet for Forsikring

2.

103735

Idet der henvises til sagens bilag B og C, kan det oplyses, at Domus Forsikring i afgørelsen ikke har tillagt det væsentlig betydning, at klager har fremsendt planløsning af bad som sælger overtog huset med.

Domus Forsikring har ved sin afgørelse taget afsæt i forskrifterne gældende i 2012, hvor sælger har oplyst i tilstandsrapporten, at der er foretaget en renovering af bad på 1. sal.

Dette er baggrunden for, at der i afgørelsen (bilag C) henvises til BR10.

I forhold til den af klagerne fremlagte plantegning kan Domus Forsikring på de oprindelige tegninger ved kommunen se, at badeværelset også her var projekteret med et badekar, bidet og bruse-niche.

Hvorvidt badekarret siden er sløjftet, forinden sælgers overtagelse er udokumenteret, men i så fald skulle sælger have reableret badekarret samme sted, som det oprindeligt var. Det foreligger der ikke oplysninger om i sagen.

Uagtet dette har Domus Forsikring, som det ses af afgørelsen fremlagt som bilag C, taget afsæt i gældende forskrifter i BR10.

Klagerne har alene tegnet en basisejersskifteforsikring (ikke med udvidet dækning), hvorfor det ikke er en tilstrækkelig betingelse for, at der foreligger en retlig relevant skade med udførelse i strid med god håndværksmæssig skik.

Det afgørende er, om forholdet gav nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen, hvilket ikke ses dokumenteret.

Forholdet omkring badeværelsets indretning (vådrumsmembran, kote af fald på gulvet mod gulvafløb) er et spørgsmål om en ulovlig bygningsindretning, og der ikke er dækning under basisejersskifteforsikringen, idet der ikke forelå nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Forholdet har således ikke forårsaget skader, trods det at der er tale om en nu trods alt ældre konstruktion.

Med hensyn til eventuelle ulovligheder ved afløbsinstallationer bemærkes, at ETA vejledning for gulvafløb ikke er et lovgivende organ i Danmark, men et organ der udsteder VA- og MK-godkendelser for byggematerialer, hvorfor der ikke er tale om et lovkrav, men i bedste fald en anbefaling.

Der er således ikke ført dokumentation for egentlige ulovligheder i øvrigt."

Klageren har i brev af 21/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil ikke anerkende seneste afvisning på skadessag på følgende grundlag;

Som svar på at Domus henviser til BR10 i deres afvisninger;

BR10 4,6 stk 5 Bygningsreglementet 2010 stillede ikke specifikt krav om anvendelse af vådrums-membran, men opstillede et funktionskrav: Bygningsdele i vådrum skulle udføres, så vand og fugt ikke kunne trænge ind i tilstødende konstruktioner. Hvordan funktionskravet om tæthed blev opfyldt, var op til den udførende håndværker/bygherre, men i praksis var en godkendt vådrums-membran den almindelige og accepterede metode til at sikre tæthed.

Andre materialer eller løsninger kunne også være lovlige, så længe de kunne dokumentere tæthed. F.eks. massiv beton, epoxybelægning m.m. Når der – som i denne sag – konstateres vandgennemtrængning til underliggende etager, er det i sig selv dokumentation for, at funktionskravet umiddelbart ikke kan være opfyldt, uanset hvilken metode der er anvendt, fordi så ville vandet ikke kunne trænge igennem etageadskillelsen.

Derudover vil vi nævne at rørføring er ulovligt udført, dette er konstateret af [husforsikringens kloakmand] og dokumenteret med bilag D og E. Bilag D viser mail fra dem og bilag E er billede af bogen 'Vand og afløb Ståbi side 336, pkt. 5.1.2'. Det er [husforsikrings kloakmands] vurdering at rørene på badeværelset er udført ulovligt i henhold til ovenstående lovgivning, der beskriver at hvert enkelt sideindløb må kun tilsluttes afløb fra EN installationsgenstand.

I vores tilfælde er der 2 installationsgenstande på - badekar og brus. Da rørarbejdet er underdimensioneret er det ikke muligt at benytte badekar og brus samtidigt. Tænder vi for vand i bruse-niche og armaturer på badekar samtidig opleves desuden at vandet nærmest er kogende ved armaturet i badekarret, til trods for der er skruet helt op for den kolde hane.

Efter aftale med [selskabets taksator] (taksator Domus) som var ude at besigtige ejendommen den 11 september kl 14 fremsendes desuden en 'elrapport' (Bilag F og G) fra elektriker ... for at understøtte hvordan sælger har misligholdt huset og udført mangelfuldt og særdeles farligt arbejde generelt. Det skal understreges at vi for egen regning har betalt for lovliggørelse af elinstallationer for udbedring af dette."

Nævnet har fået forelagt selskabets brev af 10/10 2025 og klagerens meddelelse af 10/10 25.

Selskabet har i brev af 2/1 2026 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, fremlægges som sagens bilag D-I:

- Mail af 14. august 2025 fra VVS'er, [selskabets VVS-taksator]
- Materiale vedrørende VA-godkendelse (bilag E og F)
- Plantegning og taksatorrapport med påtegninger fra [selskabets VVS-taksator] (bilag G)
- Besigtigelsesnotat fra besigtigelse af 9. august 2025, udarbejdet af [selskabets VVS-taksator] (bilag H)
- Fotos med tekst (bilag I).

I sagens bilag D og E som klagerne henviser til, er en ståbi, der er en håndbog, henholdsvis vejledning for VVS-teknikere, entreprenører og ingeniører.

Der er ikke tale om egentlig lovgivning, idet der er tale om fagbog der indeholder normer, men ikke direkte lovgivning.

Dagældende bygningsreglement BR10 stillede ikke krav om at den pågældende ståbi / håndbog skulle efterleves.

Som hidtil stilles der således fortsat i dagældende BR10 og nugældende BR18 (opførelses- og anvendelsestidspunktet) funktionskrav.

Klagerne har anmeldt problemer med at anvende både bruseniche og badekar samtidig da afløbsinstallationer går på enkelt sideindløb til gulvafløbet og oplyste, at når de fylder badekarret helt op og det derefter tømmes har de oplevet, at der løber vand ned i køkkenet, fordi der er en konkret utæthed, som bør udbedres.

BR10 stk. 3 anfører, at afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres så der opnås en tilfredsstillende bortledning af det tilførte afløbsvand under hensyntagen til tilslutningsforholdene, omgivelserne samt til installationens, grundens og bygningens forudsatte anvendelse.

Anvender klagerne brusenichen og badekarret forskudt er der ikke umiddelbart efter det oplyste problemer med afledning af vand, idet der dog er en konkret utæthed et sted.

Den konkrete utæthed er umiddelbart lokaliseret i brusenichen, formentlig fra unidrænet, idet ekstern taksator [selskabets VVS-taksator], dog også vurderer, at der kan være en utæthed ved badekarrets bruseventil, men det er der ikke uenighed om mellem parterne. Domus Forsikring har tidligere dækket unidræn og udbetalt erstatning, hvorfor Domus Forsikring ikke er pligtig at udbetale mere med hensyn til denne del af sagen.

Efter udbedring af utætheden er spørgsmålet herefter, hvorvidt selve installationen er ulovlig, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4.e, det vil sige om funktionskravet i BR10 er opfyldt.

Spørgsmålet er med andre ord, hvorvidt bortledning af afløbsvand fungerer tilfredsstillende ved brug af henholdsvis badekar og bruseniche uden at klagerne oplever problemer af nævneværdig betydning.

De undersøgelser som [selskabets VVS-taksator] har udført, har primært været med hensyn til at afklare, om der er bagfald på afløbsrør mellem bruseniche og gulvafløb, og så naturligvis selve utætheden.

[selskabets VVS-taksator] har ikke lokaliseret bagfald på afløbsledningen ved tv-inspektion, og for at teste for utæthed har han haft afproppet selve gulvafløbet, hvor vand for bruseniche og badekar bortleder i.

[selskabets taksator] har deltaget på et efterfølgende fællesmøde den 11. september 2025, hvor både husforsikringen deltog og klagers egen VVS-installatør deltog, og der blev udført yderligere undersøgelser.

I dag står imidlertid at klagerne mangler at udbedre selve utætheden og denne udbedring har betydning for det andet spørgsmål, hvorfor klagerne enten bør udbedre utætheden, for at man her-

Ankenævnet for Forsikring

5.

103735

efter kan vurdere, hvorvidt bortledning af afløbsvand herefter fungerer tilfredsstillende i overensstemmelse med funktionskravet i BR10.

Alternativt kan Ankenævnet for Forsikring afgøre sagen på dets nuværende grundlag, hvor klagerne ikke har ført bevis for, at afledningen af afløbsvand ikke overholder kravet, funktionskravet i BR10."

Klageren har i brev af 31/1 2026 bl.a. anført:

"For det første er det bemærkelsesværdigt at Domus gentagne gange siden oktober beder om svar udsættelse, når alt det fremlagte vedrører noget tilbage fra august 2025.

Fremsendte dokumenter/ mail korrespondance fra [selskabets VVS-taksator] har ikke været fremvist til os før dette indlæg fra Domus. Derfor har der ikke været destruktivt arbejde for undersøgelse af utæthed ved badekar. [selskabets VVS-taksator] er også udsendt fra Domus selv.

Det omtalte unidræn er skiftet, men på Domus betingelser og ikke udefra hvad flere eksterne håndværkere mente skulle udføres, Bilag for udført arbejde er lagt ind på sagen. I den forbindelse forsøger Domus at spise os af med et engangsbeløb mod at vi ikke har mulighed for at anmelde yderligere skader i omtalte badeværelse. Dette takker vi som forsikringstagere nej til, hvorefter Domus gentagne gange afviser vores håndværker tilbud og beder gentagne gange om flere oplysninger. Domus vælger til sidst at få [firma 1] ud at lave et tilbud på unidrænet. Dette giver vi vores accept til. Håndværker nævner at forsikringen har givet klare retningslinjer for hvad skal laves og ønsker ikke at høre om yderligere forhold.

Siden udførelse af arbejdet er [firma 1] gået konkurs. Det er vores holdning at der ikke er tale om en reklamation af udført arbejde til håndværkeren, da han har udført det arbejde forsikringen har godkendt, hvorfor det lever op til kravet stillet fra forsikring om udført arbejde. Vi mener derfor det er Domus Forsikring som står til ansvar for ikke korrekt udført arbejde."

Sekretariatet bad i meddelelse af 28/4 2026 klageren om at fremlægge skriftlig korrespondance med selskabet vedrørende rekvirering af firma 1. Klageren har i meddelelse af 30/4 2026 bl.a. anført:

"Vi har forsøgt at få det frem vi kunne finde. Det har været lidt besværligt at finde frem da det både har været kontakt med domus samt tidligere navn Frida forsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets e-mail af 5/1 2022 fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget og behandlet jeres anmeldelse:

Vandskade som følge af forkert etableret badeværelse. Efter brusebad i badeværelset på 1 sal opdager vi vand på køkkenøen. Vandet er dryppet ned fra loftet. Haft en murer ude at kigge, der er negativt fald i brusekabinen og ulovligt installeret muring af hylde. Der er cementfuge bag ved sili-konefuge.

Huset er fra 1974, renovering af 1. sal angivet til 2012, køkken renoveret i 2018

Overtagelse: 01-05-2021

Hændelsesdato: 20-10-2021

Der er tegnet: 5-årig basis dækning

Anmærkninger i tilstandsrapporten i badeværelset:

Skade 16 (GRÅ) Der er flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag blandt andet ved håndvasken. Risiko: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Vores besigtigelse:

Badeværelse 1 sal.

Det har været en utæthed omkring fuger mellem gulv og vægge i bruseniche. Flisefuger har været etableret i hjørner og mellem gulv og vægfliser, så er der lagt en gummifuge udenpå. Det har mest sandsynligt ikke været tæt, da fliserne står helt ned mod gulv. Rist i bruseniche ligger ca. 1 cm under fliser, der er en synlig betonkant mellem fliser og ned til rist. 1 flise mod rist er skruk, og faldet på gulvet i bruseniche ind mod afløbet er dårlig. Vandet samler sig på fliser og løber ikke ned i afløb.

Der er løbet vand ned i etageskiller, og loft i køkken. 1 troldektplade er misfarvet af fugt grundet det. Der er lagt en ny gummifuge mellem gulv og vægfliser, samt i hjørner, som er tæt. Der måles ingen fugt i gulv i bruseniche, ej heller i vægge. Der måles heller ingen fugt i loft i køkken. Så den fuge har hjulpet.

Det kan ikke be- eller afkræftes om der er vådrumsmembran i brusenichen. Misfarvningen i loftet i køkkenet ses også på billede i salgsopstillingen.

Basisdækning

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne (skadebegrebet). Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad der måtte forventes på baggrund af navnlig bygningens og bygningens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Forholdene er anmeldt ca. 5 måneder efter overtagelsen. Der er tale om forskellige forhold, som skal behandles separat.

Utæthed/vandgennemtrængning:

Der kan ikke konstateres en aktuel skade eller opfugtning i de bagomliggende konstruktioner eller i loftet i køkkenet. Misfarvningen i køkkenet har været der ved overtagelsen. Misfarvningen er af kosmetisk karakter og opfylder i sig selv ikke betingelserne for dækning.

Der er skiftet fuge i badeværelset, som formodes at have været utæt. Forholdet er udbedret før vores besigtigelse.

Det konstaterede forhold med en tidligere utæthed er under den policemæssige selvrisko på 5.000 kr. og kan derfor ikke behandles ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

103735

Vær opmærksom på, at udløb af levetid og almindelig vedligeholdelse af blandt andet fuger ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Fejlkonstruktioner:

At badeværelset ikke er opført med høj kvalitet eller eventuelle fejlkonstruktioner/ulovlig bygningsindretning (som ikke er VVS eller el) udgør ikke et dækningsberettiget forhold i sig selv. Det er vores vurdering, at den tidligere vandgennemtrængning skyldtes utæt fuge.

Der er ikke konstateret forhold, som har udgjort en nærliggende risiko for skade ved overtagelsen og der kan ikke konstateres aktuelle skader, som opfylder skadebegrebet.

Ulovlig VVS-installation:

Afløbet i bruseniche er ulovlig VVS-installation og opfylder betingelserne for dækning.

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, vil vi bede jer indsende specificeret tilbud på lovliggørelse af afløbet til vores vurdering.

Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris, hvis der indhentes flere tilbud på sagen. I vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Status

Forholdet med ulovligt VVS-installation med afløbet i brusenichen er dækket og vi afventer specificeret tilbud til vores vurdering.

De yderligere forhold er afviste."

Af e-mailkorrespondance mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

"[14/7 2022 selskabet]

Tak for hurtig tilbagemelding, vi kan ikke godkende tilbuddet på det foranliggende og vi indhenter derfor kontroltilbud.

I vil derfor blive kontaktet af håndværker for besigtigelse og deres tilbudsgivning på udbedring.

I vælger selv hvem I ønsker til udbedring af forholdet.

...

[14/7 2022 klageren]

Vi kontakter selv et andet firma og får indhentet et tilbud mere til jer.

...

[14/7 2022 selskabet]

I må gerne indsende et nyt specificeret tilbud til os, herunder angivelse af timer og materialer. Vi forbeholder os fortsat retten til at kunne indhente et kontroltilbud, hvis det vurderes nødvendigt.

Det er helt normal forsikringspraksis, at selskaberne også kan indhente udbedringspris på dækningsomfang.

Vend gerne tilbage om I fortsat ønsker at indhente et yderligere tilbud?

...

[19/7 2022 selskabet]

Vi afventer jeres tilbagemelding på om vi skal aflyse den håndværker, som vi har anmodet om kontroltilbud?

Ankenævnet for Forsikring

9.

103735

I må meget gerne lige vende tilbage med om I fortsat selv ønsker at indhente et yderligere tilbud i henhold til vores forrige mail.

...

[19/7 2022 klageren]

I må gerne få en håndværker til at kontakte os."

Af tilbud af 18/8 2022 fra firma 1 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af arbejdet. Demontering af de gamle fliser rundt om afløbet. Hugge afløbet fri og montere et nyt unidrain med rist og ramme. Støbe til ved afløbet. Lave vådrumssikring i det berørte område. Montere fliser og fuge samt gummifuge. Forbehold: Der tages forbehold for at gulvkonstruktionen er beton og væge er gips/træ, og er i en forfatning så der kan monteres et unidrain. Ft.(...) har fortalt at de har 10-12 fliser der kan bruges til opgaven. Vi monterer et nyt unidrain da vi ikke kan skaffe dele til det afløb der er monteret i dag.

...

Murerarbejde ... kr. 17.860,00

...

Murermaterialer ... kr. 6.300,00

...

Total: ... kr. 30.200,00."

Af selskabets e-mail af 15/9 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af jeres skade fra [firma 1]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opgøre erstatningen som følger:
beløb inkl. moms

Udbedring jf. tilbud 30.200 kr.

Selvrisko -5.000 kr.

I alt 25.200 kr.

Erstatningen er opgjort til 25.200 kr. Næste skridt er nu, at I igangsætter udbedringsarbejdet.

I er bygherre. I har derfor også frit håndværkervalg. I kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger I en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi I benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler I selv merprisen. Vælger I en billigere håndværker eller udbedring, får I ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger.

Konstateres nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

...

Hvis ikke vi har hørt fra jer inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes I vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når I modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes I sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler I selv håndværkeren, og vi betaler jer."

Af selskabets e-mail af 15/9 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed opdateret erstatningsopgørelse, hvor der er medtaget badevogn i op til 14 dage.

Udbedring jf. tilbud 30.200 kr.
Badevogn op til 14 dage 2.000 kr.
Selvrisiko -5.000 kr.
I alt 27.200 kr."

Af e-mail af 19/2 2025 fra husforsikring til klageren fremgår bl.a.:

"Mail til dig som aftalt ved vores fælles besigtigelse 17.02.2025.

Nedenstående mail er fra [husforsikringens kloakmand 1] som [husforsikringens kloakmand 2] sendte til mig i går.

Ved besigtigelsen i går blev årsag til vandindtrængen ned igennem etageadskillelse fastlagt.

Kloakrør fra Unidrain i bruseniche som går til gulvafløb i badeværelsesgulv (cirka 2,5 meter) er med bagfald.

Bagfaldet betyder at kloakrøret står med konstant vand i, kloakken er tryktestet og fundet tæt.

I forbindelse med badning kan vandet ikke komme igennem kloakken grundet bagfaldet, hvilket gør at der danner sig en større sø i bunden af nichen.

Tidligere mails beskriver at vandproblemet kan være 2 vandlåse, dette er ikke korrekt – vandlås fra Unidrain var taget op ved denne test.

De store vandmængder i nichen kombineret med en manglende eller ikke korrekt udført vådrumssikring gør at vandet trænger ned igennem etageskillessen og laver et større regnvejr i køkken i stueetagen.

Tidligere skriv fra ejerskifteforsikringen at vådrumssikringen ikke var et krav, er ikke korrekt – badeværelset er renoveret i 2018 (BR18 er gældende).

Konklusion: kloak med bagfald og manglende eller forkert udført vådrumssikring i et badeværelse fra 2020.

Jeg er lidt undrende over at jeres ejerskifte ikke for længst er gået i dækning på disse skader.

Ankenævnet for Forsikring

11.

103735

I den mail i modtog fra Domus 03.12.2204 med punkterne 1-6 bliver der gjort meget i max afstande for vandlås, opkanter, BR 72 m.m. punkter der slet ikke er relevante for jeres problemstillinger.

De skriver også at det er tillade at modernisere et badeværelse uden at leve op til nyeste bygningsreglement, jeres modernisering er mere en bare et fliseskift – her snakker vi omfattende arbejde i konstruktionerne med nye rørføringer.

Jeg mener I bør kontakte Frida forsikring igen og bede dem sende en taksator ud for besigtigelse for selvsyn af jeres problemstillinger, jeg vil gerne sammen med min kloakmand fra [husforsikringens kloakmand 1] deltage ved denne besigtigelse.

Hvis de ikke ønsker at deltage ved en fælles besigtigelse, mener jeg du bør forelægge jeres skadesag for ankenævnet for forsikringer."

Af e-mail af 18/2 2025 fra husforsikringens håndværker fremgår bl.a.:

"Fælles besigtigelse dags dato, hvor taksator ... fra IF Forsikring, kloakmester ..., ... samt undertegnet deltog.

Der er afprøvet følgende for at kunne konstatere årsagen til at der kommer vand ned i køkkenet fra 1 sals badeværelse:

1/ Der er afprøvet med ballon i afløbet under vaskearrangement hvor der fyldes vand i fra brusenichen til overkant unidræn som kunne konstateres tæt, der kunne dog konstateres at der er bagfald på afløbsrøret.

2/ Der blev fyldt vand op til overkant i brusenichen hvor der kunne konstateres at der kom vand ned i køkkenet.

Konklusion:

Bagfald på afløbsrør fra brusenichen og utætheder i vådrumsmembran gør at der trænger vand ned i køkkenet.

I daglig brug gør bagfaldet på afløbsrøret fra brusenichen at vand ikke kan få hurtigt nok afløb og der kommer til at stå vand i brusenichen som trænger ind hvor vådrumsmembran ikke er tæt.

Badeværelset er renoveret 2020.

Fugt og vådrum (§ 334 - § 339)
BR18 (1/7-31/12 2020)

Krav Vejledning
§ 334 - § 338
Fugt og vådrum

§ 339
Vådrum

§ 339

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav:

- 1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- 2) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.
- 3) I den vandbelastede del af vådrummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- 4) I den vandbelastede del af rummet skal vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, være vandtætte.
- 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.
- 6) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem."

Af selskabets brev af 28/7 2025 fremgår bl.a.:

"Som jeg forstår sagen, har I 2 år efter jeres overtagelse af ejendommen og ca. 1 år efter at I anmelder vand fra brusenichen på 1. sal. til køkkenloft første gang i oktober 2021, oplevet vandgennemtræng til køkkenloft, i stueplan igen. Vi har i forbindelse med tidligere sag givet dækningstilsgagn til udskiftning af Unidrain i bruseniche, da denne var ulovligt udført, øvrige forhold er afvist, i mail af d. 5. januar 2022.

I oplyser, at den tidligere vandskade I har anmeldt ikke har nogen sammenhæng med denne nye og at der er tale om en anden årsag til utætheden nu.

Da der kunne være sammenhæng mellem tidligere skade, og muligvis arbejdet udført af håndværker i forbindelse med udskiftning af Unidrain, har vi anmodet jer om at henvende jer til entreprenøren, der har foretaget arbejdet, som reklamations sag, og eventuelt undersøge årsagen nærmere og vende tilbage til os.

I har foretaget undersøgelser både gennem husforsikring og ved egen vvs-installatør/ingeniør. Husforsikring har i forbindelse med deres undersøgelse fået udført en tæthedsprøve af afløbsinstallationerne og umiddelbart ikke registreret brud/utætheder ved installationerne. Undersøgelsen er foretaget med ballon i afløbet ved håndvask og bruseniche, hvor der fyldes vand i brusenichen til overkant af Unidrain og overkant i bruseniche.

Herved kunne det registreres, at der først ved fyldning af vand i overkant i bruseniche, trængte vand ned til køkkenloft. På den baggrund vurderes det, at årsagen til vandgennemtrængningen skal findes i eventuelle manglende vådrumsmembran i brusenichen. Der er ikke foretaget andre undersøgelser i form af destruktive indgreb eller tv-inspektion/kameraundersøgelser af installationer.

Derudover oplyses det, at der skulle være bagfald på afløbsledningen mellem bruseniche og håndvask, hvilket medfører, at afløbsledningen ikke er selvrensende og derved kan der over tid opstå udfordringer med at vandet afledes gennem afløbsledningen og der kan forekomme tilbageløb. Vi har været i kontakt med kloakmesteren rekvireret af husforsikringen, der til os oplyser, at bagfaldet er på ca. 20 mm.

Det er min opfattelse, at I også har fået udført selvstændig undersøgelse, ved egen vvs-installatør/ingeniør, [klagerens VVS'er 1]. Hun har påpeget en række andre forhold ved badeværelset på 1. sal, som vurderes at være fejlkonstruktioner og ulovlige forhold.

Det drejer sig om:

- Unidrain i bruseniche er ført til gulvafløb og overholder ikke maksimal afstand til vandlås.
- Derudover er der også en vandlås på unidrain, hvorfor der derved er dobbeltvandlås, hvilket ikke er lovligt.
- Afløb fra badekar, der er ført til afløbsledning mod håndvask, overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.
- GA overholder ikke gælden krav til kote tilstødende lokaler.
- Opkant til brusniche overholder ikke gælden krav til bad, da denne er hævet og der alene er etableret opkant på ca. 12-14 mm.
- Gulvet har ikke fald mod GA ved vasken.

Som jeg forstår det har I, i den forbindelse, henvendt jer til sælger og gjort krav gældende overfor sælgere gennem advokat.

Jeg er i tvivl om, hvilke forhold I konkret ønsker at gøre gældende under jeres ejerskifteforsikring, da det af klageskemaet til Nævnet alene fremgår, at I ønsker svar og dækning på kloakrør med bagfald og manglende eller forkert udført vådrumssikring i badeværelset, der menes renoveret af tidligere ejer i 2020.

For god ordens skyld vil jeg her forholde mig til samtlige af de forhold, der er påpeget i sagen.

Det omfatter:

1. Manglende/mangelfuld vådrumssikring i badeværelset.
2. Bagfald på afløbsledning mellem bruseniche og håndvask. Overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.
3. Dobbeltvandlås – unidrain og gulvafløb
4. Afløb fra badekar, der er ført til afløbsledning mod håndvask, ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.
5. GA overholder ikke gælden krav til kote tilstødende lokaler.
6. Opkant til brusniche overholder ikke gælden krav til bad, da denne er hævet og der alene er etableret opkant på ca. 12-14 mm.
7. Gulvet har ikke fald mod GA ved vasken.

Hertil skal jeg gøre opmærksom på, at I alene har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning.

Denne forsikring dækker forhold, der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, den 1. maj 2021, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4B. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget.

Derudover dækker forsikringen manglende eller væsentlig nedsat funktion af en vvs-installation, til stede ved overtagelsen af ejendommen, og ulovlige vvs-installationer, hvis ulovligheden var til stede på udførelses- /opførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4E.

Ulovlig bygningsindretning i sig selv, er ikke omfattet af basisdækningen.

På den baggrund vil jeg her behandle sagen opdelt i forhold der omhandler ulovlig bygningsindretning (jf. bygningsreglement og SBI-anvisning for vådrum) og forhold der omhandler eventuelle, direkte ulovlige vvsinstallationer (jf. bygningsreglement, DIF-normer eller DS vandnormer).

Forhold ved badeværelset, der omhandler ulovlig bygningsindretning eller fejl ved konstruktioner, jf. bygningsreglement og SBI-anvisninger):

1. Manglende/mangelfuld vådrumsmembran.

5. GA overholder ikke gælden krav til kote tilstødende lokaler.

6. Opkant til brusniche overholder ikke gælden krav til bad, da denne er hævet og der alene er etableret opkant på ca. 12-14 mm.

7. Gulvet har ikke fald mod GA ved vasken.

Af sagen kan jeg udlede, at der kan være tvivl om, hvornår badeværelset er fra og i hvilket omfang det har været renoveret og ombygget samt hvornår.

Det fremgår af byggetegninger ved kommunen, at der i 1979 er givet en ibrugtagningstilladelse til at udnytte 1. sal til beboelse, der er indrettet med værelser og badeværelset.

Badeværelset har således været opført siden, i hvert fald 1979. Planløsningen af badeværelset forekommer overordnet at være den samme som dengang, med undtagelse af placeringen af håndvask, der er rykket til området, hvor der tidligere har været brusniche og brusnichen er omvendt flyttet, hvor der tidligere har været håndvask. Badekar ses placeret i samme områder. Placering af afløb og afløbsledning forekommer at være de samme.

Badeværelset er moderniseret - dette betvivler vi ikke. I har oplyst, at dette skulle være sket i 2020. Et år før I overtager ejendommen.

Det fremgår ikke tydeligt af dokumentation vi har på sagen, hvornår modernisering præcist er sket og i hvilket omfang. Af tilstandsrapporten under sælgeroplysninger fremgår det, at sælger har renoveret 1. sal, hvor badeværelset også befinder sig, i 2012. Derudover fremgår der ikke noget specifikt om, at badeværelset er renoveret og at det skulle være renoveret efter 2012. Vi har været i kontakt med sælger for nærmere afklaring, om de har foretaget renovering af badeværelset og i hvilket omfang.

Sælger har til os oplyst, at de i deres ejertid har udskiftet nye klinker på badeværelset og badeværelsesinventar.

Dette er sket i 2012. De har ikke foretaget andre ændringer, herunder ændring af planløsning. Hvorvidt den tidligere ejer (sælgers sælger), kunne have foretaget ændringerne ved vi ikke, eller hvornår dette skulle være sket. Derudover oplyser sælger, at I har haft en verserende sag, hvor bl.a. badeværelset kunne have været omdrejningspunktet.

Hvis I ligger inde med andre informationer om badeværelset og ombygningen skal I være meget velkomne til at fremsende disse til os. Herunder også gerne hvad sagen mellem jer og sælger er afsluttet med. For nu kan vi kun lægge til grund, at der i 2012 alene er monteret nye fliser og ud-

skiftet inventar i badeværelset. Eventuelle ændringer af planløsning og afløbsinstallationer, hvis disse er ændret, er sket engang før 2011.

Vedr. forhold 1. Manglende/mangelfuld vådrumsmembran:

Med hensyn til den mulige manglende vådrumsmembran, der menes at have været medvirkende årsag til at der er trængt vand ned til køkkenloft, så finder vi ikke, at forholdet i sig selv er dækningsberettiget under den tegnede basisdækning.

Som nævnt tidligere er der ikke dækning for ulovlig bygningsindretning, uanset at vi ikke med sikkerhed kan udlede, at der er sket væsentlige ændringer af det oprindelige badeværelse før 1998, hvor lovkrav til vådrumssikring blev indført.

Hertil er det vores opfattelse, at badeværelsesgulvet er støbt, altså består af beton og ikke organiske materialer.

Når gulvet er beton, og ikke organiske materialer, stiller der ikke direkte lovkrav til vådrumsmembran.

Man kan undvære en vådrumsmembran, hvis konstruktionen bag er af beton, som regnes for at være vandtæt.

Desuden er det heller ikke dokumenteret, at der faktisk mangler vådrumsmembran eller at denne skulle have været fejludført ved udførelsen. Det er min opfattelse, at der umiddelbart ikke har været foretaget egentlig undersøgelse for dette. Der er tidligere foretaget destruktive indgreb i brusenichegulvet omkring Unidrain, for udskiftning af denne, af [firma 1]. De har i deres tilbud, for at kunne udføre arbejdet med udskiftning af unidrain, forbeholdt sig, at gulvet er støbt. I forbindelse med deres udbedring har de umiddelbart ikke registeret, at der skulle mangle vådrumsmembran eller at konstruktionen ikke er støbt.

Var dette tilfældet ville de med al sandsynlighed have gjort opmærksom på dette før de kunne fortsætte deres arbejde. De har både udskiftet unidrain og påført vådrumsmembran i området, som det fremgår af fakturaen for udført arbejde. Hvorvidt deres arbejde med vådrumsmembran kan have haft en indvirkning på, at I oplever vandindtrængen, 1 år efter udbedringen, ved vi ikke, men der er i så fald tale om reklamationsag overfor den udførende håndværker.

At en eventuel manglende vådrumsmembran i sig selv giver anledning til skader og nærliggende risiko for skader på betonkonstruktionerne, kan ikke siges at være tilfældet. Oftest er der en anden og mere direkte årsag, som utætheder i fuger eller belægningen, som giver anledning til at der kan komme vand ind til de bagvedliggende konstruktioner. En vådrumsmembran virker her som en ekstra sikkerhed for at vandet ikke trænger videre, men det er fortsat vigtigt at man vedligeholder fuger og at fliser hæfter, for at sikre at disse er tætte. Når de bagvedliggende konstruktioner er beton, der kan tåle periodevis mindre opfugtning, er der ikke en nærliggende risiko for at der sker skader.

Som jeg forstår det, på de undersøgelser der er foretaget, skulle der have været tilbageløb fra afløbsledningen med bagfald, hvor vandet i brusenichen ikke kunne løbe tilstrækkeligt væk og har stået i brusenichen og derefter er der løbet vand ned til køkkenloft. Hvordan vandet fra brusenichen

chens belægning/ overflade komme videre ned til den underliggende konstruktion/beton og videre, har de ikke umiddelbart vurderet.

I skal som forsikringstagere selv dokumentere, at der er tale om en utæthed som skyldes forhold, der var til stede ved jeres overtagelse af ejendommen og som ikke har noget at gøre med den udbedring af Unidrain, der er fortaget tidligere. En antagelse om, at der mangler vådrumsmembran på en bagvedliggende konstruktion af beton og ikke organiske materialer, dokumenterer ikke et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen. Jeg har blot til jeres orientering vedhæftet en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring, der viser dette, kendelse 102210.

Vedrørende forhold 5: GA overholder ikke gælden krav til kote tilstødende lokaler.

I har ikke tegnet en forsikring med dækning for ulovlig bygningsindretning.

Forholdet ses ikke at have medført skader. Det er min klare opfattelse, at dette forhold ikke menes at have en direkte sammenhæng med det vand I har oplevet, der trænger ned til køkkenloft.

Som jeg forstår det påpeger vvs-installatør/ingeniør [klagerens VVS'er 1] en række andre forhold, som hun ved sin gennemgang har registeret som fejludførte og i dette tilfælde, at man ikke har overholdt anvisningen til bassinvirkning, ved indretning af badeværelset, hvor nyere SBI-anvisning anfører, at hvis der er niveaufri adgang fra badeværelset til det tilstødende rum, skal der være en højdeforskel på mindst 30 mm fra overkanten af afløbet til dørskinden. Der her alene tale om en anvisning til indretning af selve badeværelset og ikke et direkte lovkrav.

Der er her ikke tale om et lovkrav under et af bygningsreglementerne eller et krav under DIF-normer eller DS afløbsnormerne, der stilles til ejendommens installationer, herunder nærmere afløbsinstallationer, hvorfor der allerede af den grund ikke er tale om ulovlig vvs-installation i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4E.

Vedr. forhold 6: Opkant til bruseniche overholder ikke gælden krav til bad, da denne er hævet og der alene er etableret opkant på ca. 12-14 mm

Som jeg også tidligere har gjort opmærksom på, har I ikke tegnet en forsikring med dækning for ulovlig bygningsindretning.

Hertil skal jeg blot bemærke, at der i øvrigt ikke vides med sikkerhed hvilket bygningsreglement, der er gældende her, da vi ikke har dokumentation for, hvornår en eventuel væsentlig ændring af badeværelset, der medfører at nyere krav end de, der var gældende, da badeværelset blev opført, er udført. Samtidig omhandler forholdet her ikke et direkte krav, der følger af bygningsreglementet, men kan alene henføres til en anvisning (SBI-anvisning).

Der er etableret en opkant i brusenichen og der ses ikke at være sket skader som følge af at opkanten er 12-14 mm, forholdet opfylder ikke skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4B.

Vedr. forhold 7: Gulvet har ikke fald mod GA ved vasken

Det samme gør sig gældende her. Der er tale om et forhold som alene omhandler mulig ulovlig bygningsindretning, som der ikke er tegnet dækning for.

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103735

Forholdet har ikke sammenhæng med den vandgennemtrængning til køkkenloft, der er registeret og har i sig selv ikke givet anledning til skader. Forholdet opfylder ikke skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.A-4B.

Forhold, der omhandler ulovlige vvs-installationer:

2. Bagfald på afløbsledning mellem bruseniche og håndvask. Overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.

3. Dobbeltvandlås – unidrain i bruseniche tilkoblet gulvafløb

4. Afløb fra badekar, der er ført til afløbsledning mod gulvafløb, overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.

Vedr. forhold 2: Bagfald på afløbsledning mellem bruseniche og håndvask. Overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.

Som jeg forstår det, ud fra de undersøgelser der er udført, er der noget der tyder på, at afløbsrør fra bruseniche og frem til gulvafløb ved håndvask er med bagfald, på ca. 20 mm. Det menes, at afløbet er ulovligt da det i så fald ikke er selvrensende. Den maksimale afstand mellem udløb til vandlås er ikke overholdt. Ledningen vurderes at være støbt i gulvkonstruktionen.

Vi har været i dialog med både vvs-installatøren udsendt af husforsikring samt vvs-installatøren [klagerens VVS'er 1]. Som vi forstår det, har der ikke været foretaget nogen tv-inspektioner af røret. Man har lagt til grund at afløbsledningen skulle være nyere og lavet i 2020 i forbindelse med renovering af badeværelse.

Der er i lovgivningen ikke fastsat maksimal afstand og specifikke krav til afstanden mellem afløbsudløb og en vandlås, men det anbefales, at afstanden er så kort som muligt. Anbefalingerne er også forskellige afhængigt af om installationen er nyere eller ældre.

Det er min vurdering, at det ikke med sikkerhed vides om der er tale om en nyere afløbsledning eller den oprindelig afløbsledning fra i hvert fald 1979, hvor man på et senere tidspunkt blot har byttet om på selve placering af brusenichen og håndvask, men bibeholdt den oprindelige afløbsledning. Vi kender heller ikke til rørdimensionerne for at kunne vurdere de anførte forhold.

Vi udelukker ikke, at der her kan være tale om en form for bagfald på installationen, men for at kunne vurdere forholdet bedre under jeres ejerskifteforsikring, finder vi det nødvendigt at foretage nærmere undersøgelse af rørinstallationen.

Af den grund har jeg anmodet vores eksterne vvs-installatør [selskabets VVS-taksator] om at kontakte jer for en aftale omkring besigtigelsen.

Så snart undersøgelsen er foretaget og jeg får en tilbagemelding vil jeg vende tilbage til jer.

Vedr. forhold 3: Dobbeltvandlås – unidrain i bruseniche tilkoblet gulvafløb.

Vi har drøftet dette forhold med [klagerens VVS'er 1], der har bekræftet at vandlås i unidrain er aftageligt og kan blot fjernes. Herefter er forholdet i sig selv ikke ulovligt.

Dette i sig selv overstiger ikke forsikringsmæssig bagatelgrænsen på 5.000 kr., svarende til selvrisikoen, for forhold man kan anmelde under forsikringen.

Vedr. forhold 4: Afløb fra badekar, der er ført til afløbsledning mod gulvafløb, overholder ikke maksimal afstand, fra udløb til vandlås.

Der er ikke foretaget nærmere undersøgelser, ved tv-inspektion/kameraundersøgelse af rørinstallationen, for faktisk at kunne fastslå, hvilke forhold, der gør sig gældende ved installationen.

Ankenævnet for Forsikring

19.

103735

Af den grund finder vi det nødvendigt at foretage nærmere undersøgelse. Jeg har anmodet vores eksterne vvs-installatør [selskabets VVS-taksator] om at kontakte jer for en aftale omkring besigtigelse.

Så snart undersøgelsen er foretaget og jeg får en tilbagemelding vil jeg vende tilbage til jer.

Sagens status

Vi vil nu hurtigst muligt foretage nærmere undersøgelser af forhold 2 og 4, ved eksterne vvs-installatør [selskabets VVS-taksator].

Øvrige forhold findes ikke at være dækningsberettigende og at være omfattet af ejerskifteforsikringen skadebegreb."

Af e-mail af 11/8 2025 fra selskabets VVS-taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse d. 9/8-25

Tilstede.: Forsikringstager samt undertegnede

Ved besigtigelsen er der udført flere test - for at kunne konstatere de anmeldte skader i badeværelse på 1.sal.:

P1. - Muligt bagfald på afløbsrør fra unidræn og frem til gulvafløb!

P2. - Vand ned gennem loft i køkken!

Ved besigtigelsen konstateres der monteret en vandlås i unidræn i bruser nichen! // - denne vandlås er ikke nødvendig, når afløb fra unidræn løber til gulvafløb under håndvask hvor der er vandlås i forvejen

Test startede med at ***pakke*** vandlåsen i bruser nichen ned i en plastpose og genmontere den i unidræn. For kontrol af tætheden i den øvre del af unidræn / afløbsrenden. Herefter fyldes der vand ***kun*** i afløbsrende/ unidræn - efter ca. 10 minutter kunne det konstateres at vandet var sunket en smule? Dvs. der er formodentlig en mindre utæthed ved unidræn?

Efterfølgende spules afløbsrør fra unidræn i bruser niche med bruserslanger i afløbet mod gulvafløb så det var ***rent***. Næste test var så at konstatere om der var bagfald på afløb fra unidræn og frem til gulvafløb. Kører endoskop- kamera gennem afløbsrør fra unidræn og frem til gulvafløb, se ***hele*** vedhæftet video, bemærk at det er plastrør i gulv. Der konstateres at afløbsrør fra unidræn og frem til gulvafløb var ***uden*** lunker - formodentlig ligger afløbsrøret næsten vandret men uden vand i røret! Forsikringstager fortæller at kan sammen med en VVS' er har målt et negativt fald på 1 gr.!!!

Herefter afproppes den sidestuds i gulvafløbet der modtager vandet fra bruser niche og badekar. Unidræn fyldes op til flisekant med vand - efter ca. 15 minutter er der ikke konstateret vand ned gennem køkkenloft?

Forsikringstager fortæller at der for det meste kommer vand ned fra køkkenloftet når de tømmer badekarret. Og nogle gange, når de kun bruger brusebadet?

Der er en lille op kant i bruser nichen på ca. 20mm - vi beslutter så at fylde gulvet i bruser nichen op til denne kant. Bemærker at der så kommer vand til syne i badekarret? Efter nogle få minutter hører vi fra fru en i huset - at nu drypper der vand ned gennem loftet i køkken. Jeg fjerner blind proppen i gulvafløbet så vandet hurtigt kan løbe ud af afløbsrøret!!

Konklusion / udbedringsforslag.:

Ved besigtigelse/ forundersøgelsen er der konstateret utætheder i afløbsrør fra badekar/ brus og frem til gulvafløb under håndvask. Der er ikke bagfald på afløb fra unidræn og frem til gulvafløb - rør var tomt for vand ved tv-inspektionen, se ***hele*** video taget fra unidræn og frem til gulvafløb.

Tror desværre der er en utæthed omkring KAFTA bundventil i badekar - og så er udløb fra kar ført sammen med afløb fra bruser niche+ bund af badekar har samme kote som gulv i bruser niche. Det er ikke en lovlig installation.

Der er 2 scenarier i sagen

P1. - Muligt bagfald på afløb fra bruser niche til gulvafløb

// - der er ikke konstateret bagfald men formodentlig tilbagestrømning fra badekar til bruser nichen ifm. tømning af kar. Dvs. rør i gulv kan ikke lede alt vandet fra badekarret til gulvafløb, så noget løber ***tilbage*** mod unidræn i bruser nichen!!

P2. - Vand ned gennem loft i køkken

// - Formodentlig er der en utæthed på afløb under kar - da der kom vand ned gennem køkkenloft kort efter vi konstaterede opstigende vand i badekarret.

Udbedringsforslag kunne være.:

Forundersøgelse med demontering af badekar inkl. fliser og den lille halvmur + ophugning af del af gulv i bruser niche for ændring af afløb i bruser niche fra unidræn. Når ovenstående er udført og utætheden lokaliseret, skal der tages en beslutning om ændring / lovliggørelse af afløb fra kar og brus. Jeg kunne foreslå at placere et nyt gulvafløb med vandlås i brusenichen der tilsluttet kloakrør ved toilet / rørkasse i stueplan. Hvis det ikke er muligt at tilslutte afløb fra badekar på nyt gulvafløb i bruser nichen - må der monteres eget afløb med vandlås under kar. Reetablering af demonteret fliser på gulv og væg - samt monterer et ***fritstående*** badekar.

Et meget forsigtigt prisestimat på udbedring af ovenstående afløb/ utætheder kr. 80-100.000,- ex moms

Husforsikringen skal måske med på banen hvis der er brud på noget under karret. Det kan først konstateres når kar er demonteret.

INFO

FT. - Vil formodentlig begynde at tale om manglende vådrumssikring ifm. udførsel af ovenstående. Der skal tages forbehold for skade på rør og kabler specielt gulvvarmerør ifm. ophugning i gulv

INFO

Forsikringstager er frustreret over mange tilg og blander tingene lidt sammen! Han mener at det hele skal skiftes da der er sket skader på gulv, loft og skabelementer."

"Opfølgning på tidligere fremsendt besigtigelsesnotat.:

Den besigtiget / udførte afløbsinstallation i bad på 1-sal ***er ikke lovlig***

// - da afløb fra badekar og bruser niche er samlet i et fælles rør der er tilsluttet på en sidestuds i gulvafløb. Se vedhæftet eksempel fra ETA- med relevant grøn overstregning!

Generelt må der ikke tilsluttes mere end 1 sanitetsgenstand på en sidestuds i et gulvafløb. Der er dog nogle få undtagelser som ikke vedrører den aktuelle sag.

Afløb fra badekar skal udføres med minimum $\varnothing 40$ mm rør fra kar til gulvafløb - eller egen tilslutning til afløb med vandlås. Det formodes at rør under badekar er 40mm - det er dog ikke konstateret men burde kunne konstateres når kar demonteres ifm. søgning af utætheden.

Det formodes at afløb ved / under badekar er utæt + en mindre utæthed ved Unidræn i bruser niche

Udbedringsforslag.:

- Jf. tidligere fremsendt besigtigelses notat+ vedhæftet plantegning."

Af selskabets VVS-taksators e-mail af 14/8 2025 til selskabet fremgår bl.a.:

"Opfølgning på tidligere fremsendt besigtigelsesnotat. Den besigtigede udførte afløbsinstallation i bad på 1-sal ***er ikke lovlig*** - da afløb fra badekar og bruser niche er samlet i et fælles rør der er tilsluttet på en sidestuds i gulvafløb. Se vedhæftet eksempel fra ETA- med relevant grøn overstregning! Generelt må der ikke tilsluttes mere end 1 sanitetsgenstand på en sidestuds i et gulvafløb. Der er dog nogle få undtagelser som ikke vedrører den aktuelle sag. Afløb fra badekar skal udføres med minimum $\varnothing 40$ mm rør fra kar til gulvafløb - eller egen tilslutning til afløb med vandlås. Det formodes at rør under badekar er 40mm - det er dog ikke konstateret men burde kunne konstateres når kar demonteres ifm. søgning af utætheden. Det formodes at afløb ved / under badekar er utæt + en mindre utæthed ved Unidræn i bruser niche".

Af udklip fra VA-godkendelse for gulvafløb fremgår bl.a.:

"

BEMÆRKNINGER:

Den maksimalt tilladelige afløbsstrøm til sideindløbene angiver den afløbsstrøm, der kan tilføres under risten, uden at der opstår opstuvning eller gener ved sprøjt, mens den maksimalt tilladelige afløbsstrøm gennem risten angiver, hvor meget der maksimalt kan tilføres fra gulv, uden der opstår oversvømmelse.

Ved bedømmelse af hvilke og hvor mange installationsgenstande, der kan tilsluttes gulvafløb, bør der foretages en vurdering af den sandsynlige samtidighed for afløb fra de forekommende installationsgenstande. For baderum i boliger vil det normalt være rimeligt at antage, at højst 2 installationsgenstande tømmer samtidig gennem et gulvafløb.

"

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

103735

Af selskabets brev af 18/8 2025 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed følge op på jeres sag, vedrørende ulovlige vvs-installationer, efter at vi har foretaget nærmere undersøgelse (herunder kamera undersøgelse af afløbsledning mellem bruseniche og håndvask) ved ekstern vvs-taksator, ...

Vedr. forhold 2: Bagfald på afløbsledning mellem bruseniche og håndvask.

Det har været gjort gældende, at afløbsrøret skulle være med bagfald, samt at det menes at den maksimale afstand mellem udløb til vandlås ikke er overholdt.

Med hensyn til, at den maksimale afstand mellem udløb og vandlås ikke er overholdt, skal jeg bemærke, at der i byggeloven og deri gældende offentligretlige forskrifter (afløbsnormer) ikke stilles krav til afstanden – forholdet er af den grund ikke ulovligt i ejerskifteforsikringens forstand. Hvis dette menes fortsat at være tilfældet, skal vi bede jer henvise til, hvoraf dette krav fremgår.

I forhold til at der skulle være registeret bagfald på selve afløbsledningen mellem bruseniche (unidrain) og gulvafløb ved håndvask, så er der i denne forbindelse nu foretaget kameraundersøgelse af ledningen.

Taksator oplyser, at der i rørets strækning ikke kunne registreres stilstående vand eller aflejringer. Der er ingen indikation på lunke i ledningen.

Han oplyser følgende (som jeg kan forstå, at han også har oplyst til jer ved besigtigelsen):

*Der ikke bagfald på afløb fra unidræn og frem til gulvafløb – rør var tomt for vand ved tv-inspektionen, se **hele** video taget fra unidræn og frem til gulvafløb.*

Jeg har vedhæftet video fra kameraundersøgelsen, til jeres orientering.

Det følger af Bygningsreglement 2010, pkt. 8.4.3.1, stk. 3, at:

Afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der opnås en tilfredsstillende bortledning af det tilførte afløbsvand under hensyntagen til tilslutningsforholdene og omgivelserne samt til installationens, grundens og bygningens forudsatte anvendelse.

Af pkt. 8.4.3.1, stk. 4 fremgår det:

Afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der er tilstrækkelig sikkerhed for, at der ikke forekommer:

- 1) Oversvømmelser,*
- 2) Lugtgener,*
- 3) Aflejringer, der kan forringe kapaciteten.*

Der er ikke noget, der tyder på, at vandet ikke bortledes væk fra bruseniche og frem til gulvafløb og at ledningen ikke er selvrensende, fordi ledningen ligger med lunke og bagfald.

Ledningen i sig selv er ikke påvist ulovlig - at funktionskravet ikke er opfyldt.

Vedr. test for årsag til vandgennemtrænge/utæthed:

Herefter har taksator foretaget undersøgelse for at kunne udlede, hvor vandgennemtrænge, I har oplevet, kommer fra og for tæthed af installationerne.

Han oplyser følgende:

*Startede med at ***pække*** vandlåsen i brusenichen ned i en plastpose og genmonterer den i unidræn, for kontrol af tætheden i den øvre del af unidræn / afløbsrenden.*

*Herefter fyldes der vand ***kun*** i afløbsrende / unidræn – efter ca. 10 minutter kunne det konstateres at vandet var sunket en smule. Det kan tyde på, at der er en mindre utæthed ved/i unidrain.*

Herefter afproppes den sidestuds i gulvafløbet, der modtager vandet fra bruseniche og badekar. Unidræn fyldes op til flisekant med vand – efter ca. 15 minutter er der ikke konstateret vand ned gennem køkkenloft.

Forsikringstager fortæller, at der for det meste kommer vand ned fra køkkenloftet når de tømmer badekarret og nogle gange, når de kun bruger brusebadet.

Der er en lille opkant i bruser nichen på ca. 20mm – vi beslutter så at fylde gulvet i bruser nichen op til denne kant. Bemærker, at der så kommer vand til syne i badekarret??

Efter nogle få minutter hører vi fra fruén i huset - at nu drypper der vand ned gennem loftet i køkken.

Jeg fjerner blindproppen i gulvafløbet så vandet hurtigt kan løbe ud af afløbsrøret (for ikke at forårsage vandskade).

Tror desværre der er en utæthed omkring KAFTA bundventil i badekar – og så er udløb fra kar ført sammen med afløb fra bruser niche og bund af badekar har samme kote som gulv i bruser niche.

...

Vedr. afløbsinstallation for badekar:

Afløb fra badekar og bruseniche er samlet i fællesrør, der er tilsluttet på én sidestuds i gulvafløb. Badekar(afløb) har samme kote som bruseniche(afløb), hvilket kan give tilbageløb, hvis de begge bruges eller der har været en tilstopning.

At afløbet for badekar og afløb for bruseniche er i samme kote (højde) udgør ikke i sig selv en direkte ulovlig installation. Det kan være uhensigtsmæssigt, men ikke ulovligt.

Det at afløb fra badekar og afløb for bruseniche er ført i fællesrør, der er tilsluttet på én sidestuds i gulvafløbet, er heller ikke ulovligt i ejerskiftforsikringens forstand. Der stilles ikke nogen direkte lovkrav til at der ikke må tilsluttes flere sanitetsgenstande til én sidestuds.

Det formodes, at afløb ved / under badekar er utæt. Derfor oplever I vandgennemtrængning. For utæthed i bundventil for badekar vil jeg anbefale, at I retter henvendelse til jeres husforsikring på ny. Vi har ingen grund til at antage, at denne utæthed har været til stede ved jeres overtagelse for 3 år siden, da I ikke har oplevet utætheder i 1 år efter udbedring af unidrain i bruseniche, som vi har dækket.

Opsummering:

Ankenævnet for Forsikring

25.

103735

Der er for badeværelset tale om en kombination af forskellige installationsforhold, som til sammen i perioder kan være uhensigtsmæssige, hvis afløbet stopper til eller hvis der anvendes brus og badekar samtidig, men der er ikke tale om direkte ulovlige installationer i ejerskifteforsikringens forstand (ulovligt i henhold til bygningsreglementer og dertil hørende offentligretlige forskrifter). Det er ikke noget, der i sig selv direkte forårsager vandskade eller indikerer, at der normalt vist ikke kan ske en tilfredsstillende vandaflledning eller der er installationer, der giver anledning til lugtgener eller aflejringer der forringer kapaciteten. Med hensyn til vandgennemtrængningen er der, baseret på tests/undersøgelser foretaget ved besigtigelsen, en stærk formodning om, at der er en konkret utæthed i bundventil til badekar, hvor vand trænger igennem.

Der er også noget, der tyder på, at der er en mindre utæthed i selve unidrain, da det ved test af unidrain foretaget ved besigtigelsen, kunne konstateres, at vandet i afløbsrende/unidrain er sunket lidt efter 10 minutter.

Som nævnt vil vi anbefale, at I kontakter jeres husforsikring på ny vedrørende utæthederne i bundkar/ventil og eventuelt unidrain."

Af e-mail af 19/9 2025 fra husforsikrings kloakmand 1 til klageren fremgår bl.a.:

"Som aftalt får du her dokumentation for reglerne for afløb fra installationsgenstand til gulvafløb med sidestuds.

Vand og afløb Ståbi (bog) side 336, pkt. 5.1.2 til hvert enkelt sideindløb må kun tilsluttes afløb fra EN installationsgenstand"

Af tilstandsrapport af 10/12 2022 fremgår bl.a.:

"

GENERELLE OPLYSNINGER		SVAR
2.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	9
2.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen?	9

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Nej
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	1. sal blev renoveret i 2012. Stort rum ude bagved på stueetagen blev renoveret i 2014. Køkken, stue og gang på stueetage blev renoveret i 2018. Delvist selvbyg
3.4	Har du kendskab til, at der er opført andre bygninger?	Nej

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 lovgiggørelse 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."

Nævnet har fået forelagt plantegninger over badeværelset. Sekretariatet har gennemset video-fil fra TV-inspektion af rørinstallation.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus i to etager fra 1974 med badeværelse på 1. sal. Badeværelset har badekar og bruseniche. Afløb fra badekar og bruseniche er samlet i fællesrør, der er tilsluttet på én sidestuds i gulvafløb. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2021 og anmeldte i 2021, at der den 20/10 2021 trængte vand fra brusenichen på 1. sal ned gennem køkkenloftet. Selskabet dækkede ulovligt afløb i bruseniche, hvorefter firma 1 i slutningen af 2022 monterede nyt unidrain, støbte ved afløb og lavede vådrumssikring i det berørte område. Klageren anmeldte efter et år, at der igen skete vandgennemtrængning til køkkenloftet. Klagerens husforsikring konstaterede den 17/2 2025 bagfald på afløbsledningen mellem bruseniche og håndvask. Selskabets VVS'er foretog TV-inspektion af afløbsledningen og konkluderede, at der ikke var bagfald på ledningen. Selskabets VVS'er konkluderede, at der var mindre utæthed ved unidræn og en utæthed omkring KAFTA bundventil i badekar. Selskabet har afvist at dække utæthed ved unidræn med henvisning til, at klageren må reklamere til firma 1. Selskabet har afvist at dække utætheden ved bundventilen med henvisning til, at skaden ikke forelå på overtagelsestidspunktet. Selskabet har anført, at klageren må udbedre utæthederne, før det kan vurderes, hvorvidt bortledning af afløbsvand herefter fungerer tilfredsstillende i overensstemmelse med funktionskravet i BR10. Selskabet har afvist dækning af vådrumsmembran og kote af fald på gulvet mod gulvafløb med henvisning til, at dette er et spørgsmål om ulovlig bygningsindretning – som klageren ikke har tegnet dækning for – og at forholdene ikke udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen. Klageren ønsker udbedring af kloakarbejdet og udbedring af skader på køkken og gulve/loft i stueetage som følge af vandgennemtrængning. Klageren har anført, at vandgennemtrængningen skyldes kloak med bagfald og manglende eller forkert udført vådrumssikring i brusenichen. Klageren har anført, at badeværelset blev renoveret i 2020. Klageren har anført, at rørføringen ifølge husforsikringens kloakmand er ulovligt udført, idet hvert enkelt sideindløb ifølge bogen "Vand og afløb Ståbi" kun må tilsluttes afløb fra én installationsgenstand. Herudover er rørarbejdet underdimensioneret, så det ikke er muligt at benytte badekar og brus samtidigt. Klageren har anført, at vandgennemtrængningen til underliggende etager i sig selv er dokumentation for, at funktionskravet i BR10 umiddelbart ikke kan være opfyldt. Klageren har anført, at selskabet bærer ansvaret for udbedringen af unidræ-

net ved firma 1, idet drænet blev udskiftet på selskabets betingelser og ikke ud fra, hvordan flere eksterne håndværkere mente, det skulle udføres. Klageren har anført, at klageren ikke har udført destruktivt arbejde for undersøgelse af utæthed ved badekar, idet klageren først under sagen for nævnet har fået fremlagt e-mails fra selskabets VVS-taksator.

Selskabet har anført, at sælgeren har oplyst, at de i deres ejertid har udskiftet nye klinker på badeværelset og badeværelsesinventar i 2012. De har ikke foretaget andre ændringer, herunder ændring af planløsning. Selskabet har anført, at badeværelset ifølge tilstandsrapporten blev renoveret i 2012, hvorfor badeværelset skal vurderes efter BR 10, der anfører, at afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der opnås en tilfredsstillende bortledning af det tilførte afløbsvand under hensyntagen til tilslutningsforholdene, omgivelserne samt til installationens, grundens og bygningens forudsatte anvendelse. Selskabet har anført, at der er tale om et funktionskrav, og at der ikke umiddelbart er problemer med afledning af vand, når klageren anvender brusenichen og badekarret forskudt. Selskabet har anført, at bogen "Vand og afløb Ståbi" indeholder normer, men ikke direkte lovgivning. Dagældende bygningsreglement BR10 stillede ikke krav om, at den pågældende ståbi/håndbog skulle efterleves. Selskabet har anført, at utætheden i brusenichen formentlig stammer fra unidrænet – som firma 1 installerede/udbedrede – og at klageren må reklamere til firma 1. Selskabet har anført, at utætheden ved badekarrets bundventil først er opstået efter overtagelsestidspunktet, idet klageren ikke oplevede utætheder 1 år efter udbedringen af unidrænet. Selskabet har anført, at klageren skal udbedre utæthederne i bruseniche og badekarrets bruseventil, for at man herefter kan vurdere, hvorvidt bortledning af afløbsvand herefter fungerer tilfredsstillende i overensstemmelse med funktionskravet i BR10.

Det fremgår af tilstandsrapport af 10/12 2022 under sælgeroplysninger, at "2.1: Hvor mange år har du ejet ejendommen: 9 ... 3.3: Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen: Ja ... 1. sal blev renoveret i 2012".

Ankenævnet for Forsikring

29.

103735

Det fremgår af e-mailkorrespondance mellem klageren og selskabet, at "[14/7 2022 selskabet] Tak for hurtig tilbagemelding, vi kan ikke godkende tilbuddet på det foranliggende og vi indhenter derfor kontroltilbud. I vil derfor blive kontaktet af håndværker for besigtigelse og deres tilbudsgivning på udbedring. I vælger selv hvem I ønsker til udbedring af forholdet ... [14/7 2022 klageren] Vi kontakter selv et andet firma og får indhentet et tilbud mere til jer ... [14/7 2022 selskabet] I må gerne indsende et nyt specificeret tilbud til os, herunder angivelse af timer og materialer. Vi forbeholder os fortsat retten til at kunne indhente et kontroltilbud, hvis det vurderes nødvendigt. Det er helt normal forsikringspraksis, at selskaberne også kan indhente udbedringspris på dækningsomfang. Vend gerne tilbage om I fortsat ønsker at indhente et yderligere tilbud? ... [19/7 2022 selskabet] Vi afventer jeres tilbagemelding på om vi skal aflyse den håndværker, som vi har anmodet om kontroltilbud? I må meget gerne lige vende tilbage med om I fortsat selv ønsker at indhente et yderligere tilbud i henhold til vores forrige mail ... [19/7 2022 klageren] I må gerne få en håndværker til at kontakte os".

Det fremgår af tilbud af 18/8 2022 fra firma 1, at "Beskrivelse af arbejdet. Demontering af de gamle fliser rundt om afløbet. Hugge afløbet fri og montere et nyt unidrain med rist og ramme. Støbe til ved afløbet. Lave vådrumssikring i det berørte område. Montere fliser og fuge samt gummifuge. Forbehold: Der tages forbehold for at gulvkonstruktionen er beton og væge er gips/træ, og er i en forfatning så der kan monteres et unidrain. Ft.(...) har fortalt at de har 10-12 fliser der kan bruges til opgaven. Vi monterer et nyt unidrain da vi ikke kan skaffe dele til det afløb der er monteret i dag ... Murerarbejde ... kr. 17.860,00 ... Murermaterialer ... kr. 6.300,00 ... Total: ... kr. 30.200,00".

Det fremgår af selskabets e-mail af 15/9 2022 til klageren, at "Vi har modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af jeres skade fra [firma 1] ... Næste skridt er nu, at I igangsætter udbedringsarbejdet. I er bygherre. I har derfor også frit håndværkervalg. I kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger I en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi I benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler I selv

merprisen. Vælger I en billigere håndværker eller udbedring, får I ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger".

Det fremgår af e-mail af 18/2 2025 fra husforsikringens kloakmand til husforsikringen, at "der er afprøvet følgende for at kunne konstatere årsagen til at der kommer vand ned i køkkenet fra 1 sals badeværelse: 1/ Der er afprøvet med ballon i afløbet under vaskearrangement, hvor der fyldes vand i fra brusenichen til overkant unidræn som kunne konstateres tæt, der kunne dog konstateres at der er bagfald på afløbsrøret. 2/ Der blev fyldt vand op til overkant i brusenichen hvor der kunne konstateres, at der kom vand ned i køkkenet. Konklusion: Bagfald på afløbsrør fra brusenichen og utætheder i vådrumsmembran gør, at der trænger vand ned i køkkenet. I daglig brug gør bagfaldet på afløbsrøret fra brusenichen at vand ikke kan få hurtigt nok afløb og der kommer til at stå vand i brusenichen som trænger ind hvor vådrumsmembran ikke er tæt".

Det fremgår af e-mail af 19/2 2025 fra klagerens husforsikring til klageren, at "Ved besigtigelsen i går blev årsag til vandindtrængen ned igennem etageadskillelse fastlagt. Kloakrør fra Unidrain i bruseniche som går til gulvafløb i badeværelsesgulv (cirka 2,5 meter) er med bagfald. Bagfaldet betyder at kloakrøret står med konstant vand i, kloakken er tryktestet og fundet tæt. I forbindelse med badning kan vandet ikke komme igennem kloakken grundet bagfaldet, hvilket gør at der danner sig en større sø i bunden af nichen. Tidligere skriv fra ejerskifteforsikringen at vådrumssikringen ikke var et krav, er ikke korrekt – badeværelset er renoveret i 2018 (BR18 er gældende)".

Det fremgår af selskabets brev af 28/7 2025, at "det fremgår af byggetegninger ved kommunen, at der i 1979 er givet en ibrugtagningstilladelse til at udnytte 1. sal til beboelse, der er indrettet med værelser og badeværelset. Badeværelset har således været opført siden, i hvert fald 1979. Planløsningen af badeværelset forekommer overordnet at være den samme som dengang, med undtagelse af placeringen af håndvask, der er rykket til området, hvor der tidligere har været bruseniche og brusenichen er omvendt flyttet, hvor der tidligere har været håndvask. Badekar ses placeret i samme områder. Placering af afløb og afløbsledning forekommer at være de samme ... Af tilstandsrapporten under sælgeroplysninger fremgår det, at sælger har renoveret

1. sal, hvor badeværelset også befinder sig, i 2012. Derudover fremgår der ikke noget specifikt om, at badeværelset er renoveret og at det skulle være renoveret efter 2012. Vi har været i kontakt med sælger for nærmere afklaring, om de har foretaget renovering af badeværelset og i hvilket omfang. Sælger har til os oplyst, at de i deres ejertid har udskiftet nye klinker på badeværelset og badeværelsesinventar. Dette er sket i 2012. De har ikke foretaget andre ændringer, herunder ændring af planløsning ... For nu kan vi kun lægge til grund, at der i 2012 alene er monteret nye fliser og udskiftet inventar i badeværelset. Eventuelle ændringer af planløsning og afløbsinstallationer, hvis disse er ændret, er sket engang før 2011 ... Vedr. forhold 1. Manglende/mangelfuld vådrumsmembran: Med hensyn til den mulige manglende vådrumsmembran, der menes at have været medvirkende årsag til at der er trængt vand ned til køkkenloft, så finder vi ikke, at forholdet i sig selv er dækningsberettiget under den tegnede basisdækning. Som nævnt tidligere er der ikke dækning for ulovlig bygningsindretning, uanset at vi ikke med sikkerhed kan udlede, at der er sket væsentlige ændringer af det oprindelige badeværelse før 1998, hvor lovkrav til vådrumssikring blev indført. Hertil er det vores opfattelse, at badeværelsesgulvet er støbt, altså består af beton og ikke organiske materialer. Når gulvet er beton, og ikke organiske materialer, stiller der ikke direkte lovkrav til vådrumsmembran. Man kan undvære en vådrumsmembran, hvis konstruktionen bag er af beton, som regnes for at være vandtæt. Desuden er det heller ikke dokumenteret, at der faktisk mangler vådrumsmembran eller at denne skulle have været fejludført ved udførelsen ... Som jeg forstår det, på de undersøgelser der er foretaget, skulle der have været tilbageløb fra afløbsledningen med bagfald, hvor vandet i brusenichen ikke kunne løbe tilstrækkeligt væk og har stået i brusenichen og derefter er der løbet vand ned til køkkenloft. Hvordan vandet fra brusenichens belægning/ overflade komme videre ned til den underliggende konstruktion/beton og videre, har de ikke umiddelbart vurderet".

Det fremgår af e-mail af 11/8 2025 fra selskabets VVS-taksator til klageren, at "Ved besigtigelsen er der udført flere test - for at kunne konstatere de anmeldte skader i badeværelse på 1.sal.: P1. - Muligt bagfald på afløbsrør fra unidræn og frem til gulv afløb! P2. - Vand ned gennem loft i køkken! Ved besigtigelsen konstateres der monteret en vandlås i unidræn i bruser nichen!

// - denne vandlås er ikke nødvendig, når afløb fra unidræn løber til gulvafløb under håndvask hvor der er vandlås i forvejen. Test startede med at ***pakke*** vandlåsen i bruser nichen ned i en plastpose og genmontere den i unidræn. For kontrol af tætheden i den øvre del af unidræn / afløbsrenden. Herefter fyldes der vand ***kun*** i afløbsrende/ unidræn - efter ca. 10 minutter kunne det konstateres at vandet var sunket en smule? Dvs. der er formodentlig en mindre utæthed ved unidræn? Efterfølgende spules afløbsrør fra unidræn i bruser niche med bruser-slanger i afløbet mod gulvafløb så det var ***rent***. Næste test var så at konstatere om der var bagfald på afløb fra unidræn og frem til gulvafløb. Kører endoskop- kamera gennem afløbsrør fra unidræn og frem til gulvafløb, se ***hele*** vedhæftet video, bemærk at det er plastrør i gulv. Der konstateres at afløbsrør fra unidræn og frem til gulvafløb var ***uden*** lunker - formodentlig ligger afløbsrøret næsten vandret men uden vand i røret! Forsikringstager fortæller at kan sammen med en VVS' er har målt et negativt fald på 1 gr.! Herefter afproppes den sidestuds i gulvafløbet der modtager vandet fra bruser niche og badekar. Unidræn fyldes op til flisekant med vand - efter ca. 15 minutter er der ikke konstateret vand ned gennem køkkenloft? Forsikringstager fortæller at der for det meste kommer vand ned fra køkkenloftet når de tømmer badekarret. Og nogle gange, når de kun bruger brusebadet? Der er en lille op kant i bruser nichen på ca. 20mm - vi beslutter så at fylde gulvet i bruser nichen op til denne kant. Bemærker at der så kommer vand til syne i badekarret? Efter nogle få minutter hører vi fra fru en i huset - at nu drypper der vand ned gennem loftet i køkken. Jeg fjerner blind proppen i gulvafløbet så vandet hurtigt kan løbe ud af afløbsrøret! **Konklusion / udbedringsforslag.:** Ved besigtigelse/ forundersøgelsen er der konstateret utætheder i afløbsrør fra badekar/ brus og frem til gulvafløb under håndvask. Der er ikke bagfald på afløb fra unidræn og frem til gulvafløb - rør var tomt for vand ved tv-inspektionen, se ***hele*** video taget fra unidræn og frem til gulvafløb. Tror desværre der er en utæthed omkring KAFTA bundventil i badekar - og så er udløb fra kar ført sammen med afløb fra bruser niche+ bund af badekar har samme kote som gulv i bruser niche. Det er ikke en lovlig installation. **Der er 2 scenarier i sagen:** P1. - Muligt bagfald på afløb fra bruser niche til gulvafløb. - der er ikke konstateret bagfald men formodentlig tilbagestrømning fra badekar til bruser nichen ifm. tømning af kar. Dvs. rør i gulv kan ikke lede alt vandet fra badekarret til gulvafløb, så noget løber ***tilbage*** mod unidræn i bruser nichen! P2. - Vand ned gennem

loft i køkken. - Formodentlig er der en utæthed på afløb under kar - da der kom vand ned gennem køkkenloft kort efter vi konstaterede opstigende vand i badekarret. **Udbedringsforslag kunne være.:** Forundersøgelse med demontering af badekar inkl. fliser og den lille halvmur + ophugning af del af gulv i bruser niche for ændring af afløb i bruser niche fra unidræn. Når ovenstående er udført og utætheden lokaliseret, skal der tages en beslutning om ændring / lovliggørelse af afløb fra kar og brus. Jeg kunne foreslå at placere et nyt gulvafløb med vandlås i brusenichen der tilsluttet kloakrør ved toilet / rørkasse i stueplan. Hvis det ikke er muligt at tilslutte afløb fra badekar på nyt gulvafløb i bruser nichen - må der monteres eget afløb med vandlås under kar. Reetablering af demonteret fliser på gulv og væg - samt monterer et ***fritstående*** badekar. **Et meget forsigtigt prisestimat på ubedring af ovenstående afløb/utætheder kr. 80-100.000,- ex moms.** Husforsikringen skal måske med på banen hvis der er brud på noget under karret. Det kan først konstateres når kar er demonteret".

Det fremgår af selskabets VVS-taksators e-mail af 14/8 2025 til selskabet, at "Den besigtigede udførte afløbsinstallation i bad på 1-sal ***er ikke lovlig*** - da afløb fra badekar og bruser niche er samlet i et fælles rør der er tilsluttet på en sidestuds i gulvafløb. Se vedhæftet eksempel fra ETA- med relevant grøn overstregning! Generelt må der ikke tilsluttes mere end 1 sanitetsgenstand på en sidestuds i et gulvafløb. Der er dog nogle få undtagelser som ikke vedrører den aktuelle sag. Afløb fra badekar skal udføres med minimum Ø40 mm rør fra kar til gulvafløb - eller egen tilslutning til afløb med vandlås. Det formodes at rør under badekar er 40mm - det er dog ikke konstateret men burde kunne konstateres når kar demonteres ifm. søgning af utætheden. Det formodes at afløb ved / under badekar er utæt + en mindre utæthed ved Unidræn i bruser niche".

Klageren har fremlagt og sammenholdt oversigtstegninger af badeværelset fra henholdsvis sælgerens og klagerens overtagelse af ejendommen, hvor badekarret ses at have skiftet placering til et andet hjørne af rummet. Selskabet har anført, at "i forhold til den af klagerne fremlagte plantegning kan Domus Forsikring på de oprindelige tegninger ved kommunen se, at badeværelset også her var projekteret med et badekar, bidet og bruseniche. Hvorvidt badekarret siden

er sløjftet, forinden sælgers overtagelse er udokumenteret, men i så fald skulle sælger have reableret badekarret samme sted, som det oprindeligt var. Det foreligger der ikke oplysninger om i sagen". Selskabet har ikke fremlagt kommunens oprindelige tegninger over badeværelset.

Det fremgår af BR10. pkt. 8.4.3.1, stk. 3, at "afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der opnås en tilfredsstillende bortledning af det tilførte afløbsvand under hensyntagen til tilslutningsforholdene og omgivelserne samt til installationens, grundens og bygningens forudsatte anvendelse". Det fremgår af stk. 4, at "afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der er tilstrækkelig sikkerhed for, at der ikke forekommer: 1) Oversvømmelser. 2) Lugtgener. 3) Aflejringer, der kan forringe kapaciteten".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen dækker "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, deformation, 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 udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til [forsikrings agentur]".

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Utæthed i unidræn

Nævnet bemærker, at et forsikringsselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigede bygningskade består i at opføre en forsikringserstatning og udbetale i takt med, at udbedring er sket, og at selskabet som udgangspunkt ikke har noget ansvar for udførelsen af reparationen.

Forsikringstageren må derfor selv rette et krav for eventuelle skader efter foretaget reparationsarbejde mod de håndværkere, der har udført arbejdet. Selskabets rolle i skadeudbedringen kan imidlertid efter omstændighederne medføre, at selskabet har pådraget sig et ansvar for udførelsen af reparationsarbejdet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke hæfter for eventuelle fejl og mangler ved udskiftningen af unidrænet den 18/8 2022. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at selskabet ved sin ageren i sagen har påtaget sig ansvaret for selve udførelsen af arbejdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i e-mails af 14/7 2022 og 15/9 2022 oplyste klageren, at han selv kunne vælge den udførende håndværker, og at der ikke i øvrigt er dokumentation for, at selskabet har påtaget sig en rolle i forhold til hverken instruktion eller inspektion af arbejdets udførelse.

Ulovlig VVS-installation

Nævnet bemærker, at badeværelset er fra ca. 1979, og at det er uklart, hvorvidt og i så fald hvornår der er sket ændringer i badeværelset af en sådan karakter eller omfang, at badeværelsets konstruktioners lovlighed skal vurderes ud fra senere gældende bygningsreglementer. Ud fra tilstandsrapporten og de oplysninger, selskabet har fået fra sælgeren af ejendommen, må

badeværelset alene antages at have fået nyt inventar og fliser i 2012, og selskabet har valgt at vurdere lovligheden ud fra BR10.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet – udover det unidræn, som selskabet allerede har dækket – var forhold ved badeværelset, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på opførelses- og udførelsestidspunktet forelå ulovlige forhold ved badeværelsets VVS-installationer. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets VVS-taksator har foretaget TV-inspektion af afløbsrøret fra unidræn og frem til gulvafløb, hvilket var uden lunger og uden vand i røret.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets VVS-taksator har vurderet, at der er utæthed ved unidrænet i brusenichen og badekarrets bundventil, og at klageren ikke oplevede vandgennemtrængning i et år efter udbedringen af unidrænet. Utætheden i badekarrets bundventil må derfor antages at være opstået efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at BR10 alene stiller et funktionskrav om, at afløbsinstallationer skal dimensioneres og udføres, så der opnås en tilfredsstillende bortledning af det tilførte afløbsvand under hensyntagen til tilslutningsforholdene og omgivelserne samt til installationens, grundens og bygningens forudsatte anvendelse. Klageren har på det foreliggende grundlag – hvor gennemtrængningen af vand ned til køkkenet må antages at skyldes flere utætheder, der er opstået efter overtagelsestidspunktet – ikke godtgjort, at funktionskravet ikke er opfyldt.

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skadesårsagen er manglende vådrumssikring, og at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

103735

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.



Henrik Twilhøj