

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. oktober 2025 blev i sag nr. 103909:

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 en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 3/7 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

for lille niveauforskel mellem dør til badeværelset og afløb i brusekabinen.

Samme forhold har været dækket på andet badeværelse i 2024, men da vi efterfølgende opdager samme problematik på det andet badeværelse, vælger forsikringsselskabet at afvise sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatningskravet svarende til tilbud på udbedring på 176.674 kr. + moms, hvortil der tillægges omkostningen for byggesagkyndiges gennemgang på 3.560 kr. + moms.

Total erstatningskrav: 180.234 kr. + moms."

Selskabet har den 24/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klagen vedrører manglende fald på et badeværelsesgulv, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade, og at gulvet ikke er ulovligt.

Sagsfremstilling:

Klager overtager ejendommen, som er opført i 1900, ... den 15. marts 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ..., udarbejdet den 28. juli 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 17. december 2024 anmelder klager, at gulvet på badeværelset i stueetagen ikke har tilstrækkeligt fald, idet der er målt 20 mm niveauforskel mellem afløb og døråbning og ikke 30 mm, hvilket ifølge klager er i strid med bygningsreglementet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag A

Den 25. februar 2025 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B.

Den 28. marts 2025 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, der den 17. juni 2025 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring iht. tilbud nr. 162 på 176.674 kr. + moms samt 3.560,00 kr. til dækning af udgifter til teknisk bistand fra [byggesagkyndig].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. marts 2023 var forhold ved badeværelsesgulvet, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at gulvet udgør en ulovlig bygningsindretning iht. pkt. 16.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1900, som ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten løbende har gennemgået en større modernisering. I 2020 er der lavet nyt badeværelse og bryggers i stueetagen, og nærværende sag handler om, hvorvidt gulvet på badeværelset er udført i overensstemmelse med BR18.

Det fremgår af BR18 § 339, stk. 1, pkt. 5, at vand på gulvet skal ledes til gulvafløb. Der er ikke specifikke krav til faldet, og hvorvidt funktionskravet er opfyldt afhænger ifølge vejledningsteksten bl.a. af badeværelsets størrelse og indretning, afskærmning eller forsænkninger, og om der er risiko for skader på konstruktioner og nabolokaler.

Ved DBF's besigtigelse ses gulvet udført med forsænket gulv i brusenichen, som er afskærmet fra det øvrige gulv med en glasvæg. I brusenichen måler konsulenten fald på 11-13 mm i hele længden.

Uden for det forsænkede område er der to fliser, som har bagfald. Konsulenten vurderer ikke, at der er risiko for opstemning af vand uden for brusenichen ved almindelig brug af badeværelset. Badeværelset er udført med niveaufri overgang til bryggerset, som har samme gulvbelægning som badeværelsesgulvet.

Da der er fald til afløb i brusenichen, og da det øvrige gulv er afskærmet af glasvæggen, er det DBF's opfattelse, at kravet i BR18 om, at vand skal ledes til afløb, er opfyldt. Der er ikke ifølge BR18 krav om efterlevelse af SBI-anvisninger. Når [byggesagkyndig] taler om 30 mm er der alene tale om en anvisning, som alene beskriver, hvordan gulve kan udføres, og ikke et krav iht. bygningsreglementet.

DBF gør derfor gældende, at der ikke er forhold ved badeværelsesgulvet, som er dækningsberettigende iht. pkt. 16.1 om ulovlige bygningsindretninger.

Der er ikke konstateret skader, og da funktionskravet i BR18 er opfyldt, og da gulvet i det tilstødende rum i øvrigt er udført af klinker, vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade som følge af gulvets udformning.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager heller ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 15. marts 2023 var forhold ved gulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 5/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning:

Sagen vedrører dækning under ejerskifteforsikringen for utilstrækkelig bassinvirkning (for lille niveauforskel ved døråbningen) og fejl i faldforhold på badeværelset i stueetagen. Selskabet har afslået dækning. Klager bestrider afslaget og gør gældende, at forholdet er dækningsberettiget som fysisk forhold med nærliggende risiko for skade og/eller som ulovlig/uforsvarlig bygningsindretning i vådrum.

Overblik over centrale hændelser og dokumenter:

- Tilstandsrapport ... af 28.07.2022 (stueplan-badets bassinvirkning/fald er ikke oplyst).
- Klager konstaterer utilstrækkelig niveauforskel/fald og anmelder forholdet under ejerskifteforsikringen.
- Byggesagkyndigt notat (08.04.2025) måler niveauforskel til 18-20 mm (krav min. 30 mm) og vurderer, at vådrummet ikke lever op til kravene og indebærer nærliggende risiko for vandskade ved opstuvning/stoppet afløb.
- Selskabets høringssvar (24.07.2025) fastholder afslag bl.a. med henvisning til glasafskærmning og funktionsopfyldelse.

Min opfattelse af sagen:

Ejerskifteforsikringen dækker skader og fysiske forhold med nærliggende risiko for skade (minimumsdækningen). Hertil kommer dækning for ulovlige/uforsvarlige bygningsindretninger. Vådrum skal være udført med tilstrækkelig bassinvirkning (typisk min. 30 mm fra døråbning til gulv afløb) og korrekt fald mod afløb. Funktionskravet i BR18 dokumenteres i praksis gennem tekniske anvisninger (SBI mv.).

KONSTATERING:

- Dokumenteret utilstrækkelig bassinvirkning: Målt 18 mm mellem døråbning og afløb, hvilket er under den fagligt krævede minimumsniveauforskel på 30 mm. Det indebærer utilstrækkelig vandtilbageholdelse ved opstuvning/stoppet afløb.
- BR18's funktionskrav ikke opfyldt: Det byggesagkyndige notat gennemfører kontrol mod BR18/SBi og konkluderer, at vådrummet ikke lever op til kravene ved udførelsen og ikke lever op til gældende krav i dag.
- Nærliggende risiko for skade: Ved utilstrækkelig bassinvirkning og niveaufri overgang til nabo-område er der forøget risiko for udbredelse af vandskader ved overløb.

- Tilstandsrapporten oplyser ikke forholdet: Der er ingen specifik oplysning om stueplan-badets bassinvirkning/fald, hvorfor undtagelsen i policen om 'klart forkert beskrevet' underbygger dækning i det omfang der henvises til generelle bemærkninger.
- Imødegåelse af selskabets synspunkter: Glasafskærmning i bruseniche ændrer ikke på vurderingen af bassinvirkning mellem døråbning og afløb; funktionskravet ved opstuvning skal kunne håndteres i hele rummet.

BEVIS OG BILAG

- Bilag 9.0 - E-mailkorrespondance (31.07.2024-18.12.2024) vedr. dækning af identisk fejl på 1. sal, herunder DBF's bekræftelse af udbedringsmetode (ændring af fald og afstand mellem afløb og dør) og udbetalinger på i alt 183.595 kr.
- Bilag 6.2 - Byggesagkyndigt notat (08.04.2025) med målinger (18 mm), BR18/SBi-henvisninger og risikovurdering.
- Bilag 11.0 - Tilstandsrapport ... (28.07.2022).
- 103909_Selskabets svar på klagen - Selskabets høringssvar (24.07.2025).

UDDRAG FRA UVILDIG BYGGESAGKYNDIGT NOTAT (TIL ORIENTERING)

Bygningsreglementet beskriver at vådrummet skal udføres så der ikke kan løbe vand ud og lave vandskader på andre bygningskonstruktioner.

Bygningsreglementet beskriver også at faldet mod afløb på gulvet bland andet bestemmes af hvor høje kanter der udføres for at overholde bassinvirkningen.

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

Det er problematisk når der renoveres badeværelser og andre rum uden at man først, sætter sig ind i de for rummet gældende regler.

Det er min vurdering at badeværelset ikke lever op til de gældende krav på udførselstidspunktet, og badeværelset lever ikke op til de krav der er i dag.

På den baggrund har vi et badeværelse, hvor der er risiko for at der kan opstå en vandskade, som følge af opstuvning af vand som følge af et stoppet afløb.

Det er meningen med bassinvirkningen at den skal modvirke oversvømmelsen i længere tid, før vandet løber udover dørtrinnet."

Selskabet har i brev af 6/8 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger ud over, at selskabet har dækket en skade på badeværelset på 1. sal. Der var løse fliser, og forholdet blev dækket på basisdækningen, jf. pkt. 3.1. Der er således ikke tale om sammenlignelige forhold."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

5.

103909

Det fremgår af skadeanmeldelse af 17/12 2024:

"Hvornår blev skaden opdaget?

17/12/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med udbedring af lignende sag på 1. sal har vi kontrolleret badeværelset på stue etage og kan konstatere at have samme problemstilling

Hvad er skaden? ...

Badeværelse i stue etage. Kloak system er etableret i 2018 (dokumentation for dette er vedlagt). Ifølge BR18 er der krav til minimum lodret afstand på 30 mm fra døråbning til afløb. Det er konstateret at denne afstand er 20 mm. Derfor overhængende fare for at vand kan løbe ud fra badeværelse.

Hvad er årsagen til skaden?

Ulovlig installation ikke jf. Bygningsreglement

Hvor er skaden lokaliseret?

Badeværelse på stue-etage"

Det fremgår af tilbud på udbedring af forholdet på badeværelset, indhentet af klageren:

"Vedr. badeværelse på stueetage

Forsikringssag

Der er konstateret for lidt niveauforskel fra døråbning til afløb, samt bagfald i resten af badeværelset.

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
200	Entreprisesag	1		198.899,00	198.899,00
23	VVS	1			
	Demontering:				
	- Toiletskål				
	- Blandingsbatteri				
	- Bruser				
	- Unidrain				
	- Gulvvarmeslanger				
	Reetablering:				
	- Toiletskål				
	- Blandingsbatteri				
	- Bruser				
	- Nyt Unidrain				
	- Nye gulvvarmeslanger				
38	Murer	1			
	- Gulv brækkes op				
	- Vægfliser nedtages				
	- Glasvæg demonteres				
	- Badmøbel demonteres				
	- Der skabes korrekt fald i brusenichen				
	- Der nivelleres i resten i rummet				

Ankenævnet for Forsikring

6.

103909

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
	- Vægge pudses op				
	- Primer				
	- Vådrumsbehandling				
	- Lægning af gulvfliser				
	- Opsætning af vægfliser i bruseniche				
	- Opsætning af sokkelfliser				
	- Der fuges i samlinger				
	- Badmøbel monteres				
	- Da glasvæggen er produceret i special mål og kommer til at miste nogle cm når der skabes korrekt fald, vil man være nødsaget til at bestille en ny glasvæg.				
25	Maler	1			
	- Væggen op til brusenichen fuldspartles, filtes og males				
	- Reparationer af filt				
	- Pletspartling af vægge				
	- Badeværelse males				
300	Forbehold	1			
	Der tages forbehold for at gulvarmen på badeværelset kører igennem bryggers, i så fald vil man				

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
	skulle banke op den vej. Denne del af opgaven vil blive udført på timepris, som er 649 + moms. og eksklusiv materialer.				

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 198.899,00)

Subtotal : 198.899,00

25,00% moms : 49.724,75

Total DKK : 248.623,75

Pris inkl alle materialer, afdækning og bortskaffelse af affald

Betalingsbetingelser:

Betaling i 2 rater.

1 rate 25% til dækning af materialer og håndtering af affald.

2 rate 75% ved aflevering af projektet.

"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 25/2 2025:

"Forhold:

1 - Manglende fald på badeværelsesgulv.

...

Utilstrækkeligt fald på badeværelsesgulv i badeværelse i stueplan.

Vand stemmer op hvis ikke der renses gulvafløb i bruseniche.

...

Konklusion

Årsag til manglende fald på gulv i badeværelse iht. SBI 282 skyldes fejl i udførelsesfasen.

Badeværelsesgulv i stueplan er opbygget med forsænket gulv i bruseniche hvor forskydning på brusenichegulv og gulv udenfor bruseniche er ca. 10 mm. I brusenichen er der et fald på ca. 11-13 mm. i hele brusenichens længde.

Det vurderes ikke sandsynligt ved almindelig brug af bruseniche at vandopstemning udenfor bruseniche vil forekomme.

På badeværelsesgulvet uden for det forsænket område i bruseniche er der på to gulvfliser et bagfald på ca. 3 mm fra døråbning og til start bruseniche.

Det anmeldte forhold er vurderet ud fra udvidet dækning og badeværelsesgulv overholder krav i BR18.

Badeværelse i stueplan er nyopført i forbindelse med en løbende renovering af ejendommen.

Der er i tilstødende lokale som fungerer som bryggers samme gulvbelægning med fliser som i badeværelset. Gulve mellem badeværelse og bryggers er udført i niveaufri overgang uden dørtrin.

Der vurderes ikke at være risiko for skader som følge af fugtpåvirkning på de tilstødende lokaler eller bygningsdele.

Badeværelset er opført i sædvanlig byggemetode.

Forholdet har været tilsted ved overtagelsen.

Forholdet vurderes ud fra udvidet dækning, og der ikke er konstateret en skade i forbindelse med det anmeldte. Badeværelset overholder krav iht. BR 18.

FT henholder sig til at badeværelset er ulovligt opført da der skal være min. 30 mm. fald fra gulvafløb i bruseniche til døråbning, hvilket er en anvisning iht. SBI 252 og ikke iht. BR 18.

FT beretter at vandet i brusenichen kan stemme op hvis afløb ikke renses, tillige med at hvis der er fuldt tryk på bruser så har vandet svært ved at løbe til gulvafløb.

Disse forhold udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Foto 1

Gulvniveau ved gulvafløb i bruseniche, 14,6 cm.

...

Foto 2

Gulvniveau ved endevæg længst væk fra gulvafløb, 13,6 cm.

...

Foto 3

Gulvniveau udenfor undersænket brusenichegulv, 12,7 cm.

...

Foto 4

Gulvniveau i døråbning til badeværelse, 13,0 cm.

...

Udbedring og økonomi

FT har indhentet tilbud.

Der anbefales kontroltilbud og muligt anden udbedring metode.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kr. 250.000,- inkl. moms"

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 8/4 2025, indhentet af klageren:

"[Byggesagkyndig] har i dag foretaget en visuel besigtigelse, og gennemgang af ejendommen ...

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge badeværelset for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der er et problem med bassineffekten på badeværelset i stueplan.

...

Badeværelset er renoveret og ombygget tilbage i 2018/19 hvorfor det er de regler og krav der var gældende på det tidspunkt der var gældende.

Grundlag for tilsynet

Vådruommene/badeværelserne er undersøgt ift. overholdelse af gældende lovgivning (BR18) og tilhørende SBianvisninger, hhv. SBI 252 - Vådtrum, samt SBI 265 - Småhuse, Vådtrum og Vandinstallationer, samt SBI 272 - Vejledning om Bygningsreglement 2018.

Formålet med denne kontrol er at afklare, om gulvene er lavet iht. gældende byggelovgivning, og om arbejds udførelse overholder disse gældende krav.

Der er ved kontrol af badeværelserne foretaget undersøgelse med henholdsvis laser og vaterpas, for afklaring af arbejds udførelse.

...

Observationer

Kontrol af bassinvirkning

For kontrol af bassinvirkning måles der med laser nivellement.

Dette punkt og næste er sammenhængende, hvor differencen mellem de 2 målepunkter måles, hvilket definerer niveauspringet mellem overkant gulv i døråbning og overkant afløb i niche.

Der måles her ved døren 962 mm.

...

Ved overkant af afløbsristen i niche måles der 980 mm.

Ved opmåling af faldet fra dørhullet (se forrige billede) til overkant afløbsrist, kan der konstateres en niveauforskel på 18 mm.

Dermed lever vådrummet ikke op til gældende krav og anvisninger vedr. vandtæthed hvor der minimum skal være 30 mm.

...

Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

2) Forsikringen dækker:

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformering, 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 vedligeholdelses stand.

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.

...

Manglende bassinvirkning på gulvet kan medføre overløb og dermed vandskade udenfor badeværelset, derfor er det vigtigt at kravet til bassinvirkning er opfyldt.

Ved renovering af badeværelser skal det almene tekniske fælleseje overholdes, det er et ufravigeligt krav, med mindre at der er givet en dispersion fra kommunens tekniske forvaltning, og det har jeg ikke oplevet på noget tidspunkt ved krav som disse.

...

BR. 15.4.6. pkt. 5. og vejledning

Allerede i de tidligere bygningsreglementer henviser man til anvisninger som By- og Byg-anvisning 200, der beskriver udformning af vådrum, så de overholder bygningsreglementets krav.

Derfor skal man sætte sig ind i disse anvisninger når bygningsreglementet henviser dertil.

...

I BR18, der trådte i kraft i 2018 og der ligger til grund for renoveringen af badeværelserne, står der følgende under: Fugt og vådrum (§ 334 - § 339) - Vejledning under vådrum står der.

Vådrum er et af de mest fugtbelastede rum, og derfor skal vådrum udføres med fokus på beskyttelse mod vand- og fugtbelastninger, ligesom der er specifikke krav til ventilation i vådrum i boliger i kapitel 22. Vådrum skal udføres, så der er sikkerhed mod skader fra vand og fugt, og de skader, som vand og fugt kan medføre. De typiske problemer med vandskader i vådrum stammer fra utætheder i rørsamlinger eller omkring installationsgennembrydninger, utilstrækkelige vådrumsmembraner og manglende fald på gulvet mod gulvafløb i de vandbelastede områder af vådrummet.

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 vand-skader. Det er dog ikke nødvendigt at have fald på gulvet i hele vådrummet i alle tilfælde. Følgende elementer skal tages i betragtning ved vurderingen af, hvor stort et område, der skal have fald på gulvet:

- Risiko for skader på konstruktioner og nabolokaler, herunder andre erhvervs- eller boligenheder
- Badeværelsets størrelse og indretning
- Det vandbelastede områdes indretning og afskærmning, herunder eventuelle opkanter eller forsænkninger omkring vandbelastede områder

I vådrum på terrændæk, hvor der ikke er risiko for at beskadige konstruktioner eller andre erhvervs- eller boligenheder, og hvor den pågældende udformning af vådrummet sikrer, at der ikke er direkte vandpåvirkning på hele gulvet, behøver der ikke at være fald på hele gulvet.

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.

...

Bygningsreglementet beskriver at vådrummet skal udføres så der ikke kan løbe vand ud og lave vandskader på andre bygningskonstruktioner.

Bygningsreglementet beskriver også at faldet mod afløb på gulvet blandt andet bestemmes af hvor høje kanter der udføres for at overholde bassinvirkningen.

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

Det er problematisk når der renoveres badeværelser og andre rum uden at man først, sætter sig ind i de for rummet gældende regler.

Vurderinger

Det er min vurdering at badeværelset ikke lever op til de gældende krav på udførsestidspunktet, og badeværelset lever ikke op til de krav der er i dag.

På den baggrund har vi et badeværelse, hvor der er risiko for at der kan opstå en vandskade, som følge af opstuvning af vand som følge af et stoppet afløb.

Det er meningen med bassinvirkningen at den skal modvirke oversvømmelsen i længere tid, før vandet løber ud over dørtrinnet.

...

FAKTURA

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

103909

Subtotal :	3.560,00
25,00% moms :	890,00
Total DKK :	4.450,00

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 offentligtretlige 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – som er fra 1900 – den 15/3 2023. Den 17/12 2024 anmeldte klageren, at der var for lidt fald på badeværelsesgulvet. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved gulvet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdet og dækning af udgifterne for den byggesagkyndige vurdering.

Klageren har anført, at selskabet har dækket et lignende forhold på et andet badeværelse i 2024. Klageren har anført, at vådrum skal være udført med tilstrækkelig bassinvirkning (typisk min. 30 mm fra døråbning til gulvafløb) og korrekt fald mod afløb. Klageren har anført, at der er en niveauforskel på 18-20 mm. Byggesagkyndig vurderer, at vådrummet ikke lever op til kravene, og at det indebærer nærliggende risiko for vandskade ved et stoppet afløb. Klageren har anført, at BR18's funktionskrav ikke er opfyldt, idet vådrummet ikke lever op til kravene ved udførelsen og ikke lever op til gældende krav i dag. Klageren har anført, at forholdet ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at glasafskærmningen i bruseniche ikke ændrer på vurderingen af bassinvirkning mellem døråbning og afløb, idet funktionskravet ved opstuvning skal kunne håndteres i hele rummet.

Selskabet har anført, at ejendommen løbende har gennemgået en større modernisering. Selskabet har anført, at der i brusenichen er et fald på 11-13 mm i hele længden. Uden for det forsænkede område er der to fliser, som har bagfald. Selskabet har anført, at der ikke er risiko for opstemning af vand uden for brusenichen ved almindelig brug af badeværelset. Selskabet har anført, at der er fald til afløbet i brusenichen, og at det øvrige gulv er afskærmet af glasvæggen, hvorfor kravet i BR18 § 339, stk. 1, pkt. 5, er opfyldt. Der er ifølge BR18 ikke krav om efterlevel-

se af SBI-anvisninger. Selskabet har anført, at et fald på 30 mm alene er en anvisning, hvorfor der ikke er tale om ulovlige bygningsindretninger. Der er ikke konstateret skader, og da funktionskravet i BR18 er opfyldt, og da gulvet i det tilstødende rum i øvrigt er udført af klinker, vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade som følge af gulvets udformning. Selskabet har anført, at selskabet dækkede en skade på klagerens andet badeværelse i form af løse fliser, at forholdet blev dækket på basisdækningen, og at der ikke er tale om sammenlignelige forhold.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 17/12 2024, at "i forbindelse med udbedring af lignende sag på 1. sal har vi kontrolleret badeværelset på stue etage og kan konstatere at have samme problemstilling ... Badeværelse i stue etage. Kloak system er etableret i 2018 ... Ifølge BR18 er der krav til minimum lodret afstand på 30 mm fra døråbning til afløb. Det er konstateret at denne afstand er 20 mm. Derfor overhængende fare for at vand kan løbe ud fra badeværelse. Hvad er årsagen til skaden? Ulovlig installation ikke jf. Bygningsreglement".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 25/2 2025, at "årsag til manglende fald på gulv i badeværelse iht. SBI 282 skyldes fejl i udførselsfasen. Badeværelsesgulv i stueplan er opbygget med forsænket gulv i bruseniche hvor forskydning på brusenichegulv og gulv udenfor bruseniche er ca. 10 mm. I brusenichen er der et fald på ca. 11-13 mm. i hele brusenichens længde. Det vurderes ikke sandsynligt ved almindelig brug af bruseniche at vandopstemning udenfor bruseniche vil forekomme. På badeværelsesgulvet uden for det forsænkede område i bruseniche er der på to gulvfliser et bagfald på ca. 3 mm fra døråbning og til start bruseniche. Det anmeldte forhold er vurderet ud fra udvidet dækning og badeværelsesgulv overholder krav i BR18. Badeværelse i stueplan er nyopført i forbindelse med en løbende renovering af ejendommen. Der er i tilstødende lokale som fungerer som bryggers samme gulvbelægning med fliser som i badeværelset. Gulve mellem badeværelse og bryggers er udført i niveaufri overgang uden dørtrin. Der vurderes ikke at være risiko for skader som følge af fugtpåvirkning på de tilstødende lokaler eller bygningsdele. Badeværelset er opført i sædvanlig byggemetode. Forholdet har været tilsted ved overtagelsen. Forholdet vurderes ud fra udvidet dækning, og der ikke

Ankenævnet for Forsikring

14.

103909

er konstateret en skade i forbindelse med det anmeldte. Badeværelset overholder krav iht. BR 18. FT henholder sig til at badeværelset er ulovligt opført da der skal være min. 30 mm. fald fra gulvafløb i bruseniche til døråbning, hvilket er en anvisning iht. SBI 252 og ikke iht. BR 18. FT beretter at vandet i brusenichen kan stemme op hvis afløb ikke renses, tillige med at hvis der er fuldt tryk på bruser så har vandet svært ved at løbe til gulvafløb. Disse forhold udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand ... Gulvniveau ved gulvafløb i bruseniche, 14,6 cm. ... Gulvniveau ved endevæg længst væk fra gulvafløb, 13,6 cm. ... Gulvniveau udenfor undersænket brusenichegulv, 12,7 cm. ... Gulvniveau i døråbning til badeværelse, 13,0 cm. ... Udbedring og økonomi: FT har indhentet tilbud. Der anbefales kontroltilbud og muligt anden udbedring metode. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Kr. 250.000,- inkl. moms".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 8/4 2025, indhentet af klageren, at klageren har "oplyst, at der er et problem med bassineffekten på badeværelset i stueplan ... Badeværelset er renoveret og ombygget tilbage i 2018/19 hvorfor det er de regler og krav der var gældende på det tidspunkt der var gældende ... Vådruddene/badeværelserne er undersøgt ift. overholdelse af gældende lovgivning (BR18) og tilhørende SBianvisninger, hhv. SBI 252 - Vådrudd, samt SBI 265 - Småhuse, Vådrudd og Vandinstallationer, samt SBI 272 - Vejledning om Bygningsreglement 2018. Formålet med denne kontrol er at afklare, om gulvene er lavet iht. gældende bygge-lovgivning, og om arbejdets udførelse overholder disse gældende krav ... Ved opmåling af faldet fra dørhullet (se forrige billede) til overkant afløbsrist, kan der konstateres en niveauforskel på 18 mm. Dermed lever vådrummet ikke op til gældende krav og anvisninger vedr. vandtæthed hvor der minimum skal være 30 mm. ... Manglende bassin-virkning på gulvet kan medføre overløb og dermed vandskade udenfor badeværelset, derfor er det vigtigt at kravet til bassin-virkning er opfyldt. Ved renovering af badeværelser skal det almene tekniske fælleseje overholdes, det er et ufravigeligt krav, med mindre at der er givet en dispersion fra kommunens tekniske forvaltning, og det har jeg ikke oplevet på noget tidspunkt ved krav som disse ... Bygningsreglementet beskriver at vådrummet skal udføres så der ikke kan løbe vand ud og lave vandskader på andre bygningskonstruktioner. Bygningsreglementet beskriver også at faldet mod afløb på gulvet blandt andet bestemmes af hvor høje kanter, der udføres for at overholde bassin-virknin-

gen. Bygningsreglementet beskriver også at 'Hvis SBI-anvisning 252 følges, opnås en god sikkerhed for at overholde bygningsreglementets krav til vådrum.' Det er problematisk, når der renoveres badeværelser og andre rum uden at man først, sætter sig ind i de for rummet gældende regler ... Det er min vurdering at badeværelset ikke lever op til de gældende krav på udførelsestidspunktet, og badeværelset lever ikke op til de krav der er i dag. På den baggrund har vi et badeværelse, hvor der er risiko for at der kan opstå en vandskade, som følge af opstuvning af vand som følge af et stoppet afløb. Det er meningen med bassinvirkningen at den skal modvirke oversvømmelsen i længere tid, før vandet løber ud over dørtrinnet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, samt at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. ikke er 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.

Det fremgår af bygningsreglementet 2018 (BR18) under § 339, at "vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav: ... 5) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved badeværelsesgulvet på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket vandindtrængning i de underliggende konstruktioner.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "badeværelset overholder krav iht. BR 18. [Klageren] henholder sig til at badeværelset er ulovligt opført da der skal være min. 30 mm. fald fra gulvafløb i bruseniche til døråbning, hvilket er en anvisning iht. SBI 252 og ikke iht. BR 18". Det fremgår af rapporten, at der ikke er konstateret skade.

Nævnet bemærker, at manglende overholdelse af SBI-anvisninger ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

103909

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand