Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. september 2026 blev i sag nr. 105085:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/1 2026 har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Sagen vedrører afslag på dækning under ejerskifteforsikring for skjult skade i badeværelse på ejendommen …
>
> Ved åbning af konstruktionen i forbindelse med renovering blev der konstateret manglende vådrumssikring, spånplader i vådzone, gennemfugtning, biologisk nedbrydning og løst fliseklæb. Skaden var fuldstændig skjult ved overtagelsen og er ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> Badeværelset er dokumenteret renoveret i slutningen af 1990'erne (ca. 1995), hvorfor det er omfattet af bygningsreglementets krav om vandtæt vådrum.
>
> Domus Forsikring har afslået dækning med henvisning til, at badeværelset vurderes efter opførelsesåret 1971, samt at skaden angiveligt kan skyldes manglende vedligeholdelse. Jeg er uenig i denne vurdering og har indgivet en begrundet indsigelse, som Domus ikke har besvaret.
>
> Bilagene er vedlagt kronologisk og med sigende filnavne, der angiver indhold og dato.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker, at afslaget omgøres, og at Domus Forsikring anerkender dækning under ejerskifteforsikringen for den konstaterede skade.

Konkret ønskes dækning af omkostninger til nødvendig udbedring og genopbygning af badeværelset i overensstemmelse med gældende vådrumskrav, herunder udskiftning af beskadigede vægge og gulvkonstruktioner samt korrekt vådrumssikring.

Subsidiært ønskes det fastslået, at der foreligger en dækningsberettiget skjult skade, som var til stede ved overtagelsen, og at Domus' begrundelse for afslag ikke kan opretholdes."

Selskabet har den 24/3 2026 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af indklagede, i det følgende benævnt Domus Forsikring, skal jeg nedennævnt kommentere den indleverede klage.

i. Indledning
Klager overtog efter det oplyste den af sagen omhandlede ejendom den 15. september 2021.

Forud for købet af ejendommen modtog klager tilstandsrapport, der fremlægges som sagens **bilag A**.

Klager tegnede i forbindelse med købet af ejendommen hos Domus Forsikring 5-årig udvidet ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B.**

I maj måned 2025 anmeldte klager det af sagen omhandlede forhold til ejerskifteforsikringen, i forbindelse med at klager var i gang med at renovere badeværelset.

Domus Forsikring lod taksator foretage besigtigelse og besigtigelsesnotater fremlægges som sagens **bilag C og D**.

Domus Forsikring behandlede klagen, og klagesvar af 28. januar 2026 fremlægges som **bilag E**.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold?
Indledningsvis bemærkes på vegne af Domus Forsikring at efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager, at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen den 15. september 2021 forelå dækningsberettigede forhold.

Sådant bevis er efter Domus Forsikrings opfattelse ikke ført, ligesom Domus Forsikring bemærker, at Domus Forsikring ikke er pligtig at dække forhold, der er omfattet af en planlagt renovering.

Sådan som Domus Forsikring forstår klagen, så omhandler den, at klager i forbindelse med renovering af badeværelset konstaterer fugtskader i den bagvedliggende konstruktion. Klager gør gældende, at skaden skyldes manglende overholdelse af vådrumskrav ved badeværelsernes renovering i slut 90'erne og ikke for-hold, som er opstået efter overtagelse af ejendommen i september 2021.

Klager overtager ejendommen i september 2021 og anmelder først forholdet til ejerskifteforsikringen i maj 2025, i forbindelse med at klager er i gang med at renovere badeværelse.

I den forbindelse fremsender klager en udtalelse fra sin murer. Mureren oplyser, at badeværelsesvæggen er opbygget med en spånplade, som er et organisk materiale, hvorfor badeværelset skal vådrumssikres. Ligeledes oplyser mureren, at silikonefugerne ikke var tilfredsstillende ude i kanterne, at fugerne der er beskadiget, har suget en masse vand i brusenichen på det lille badeværelse, og at det er værst langs sokkelkanten/gulvet.

Mureren vurderer derfor, at alle fliserne i badeværelset skal fjernes, både på vægge og gulve, plader/vægge skal tages ned, og derefter skal badeværelset bygges op på ny således, at det vådrumssikres korrekt.

Da Domus Forsikrings taksator besigtiger badeværelset i november 2025, kan taksator måle fugt på gulvet i begge badeværelser og på væggen mellem de to badeværelser omkring brusenichen i det ene og håndvasken i det andet.

Domus Forsikrings taksator vurderede at selve væggen er opført som det fremgik af byggesagen fra bygningens opførelse i 1971, og at badeværelserne overholdt de krav, der var gældende ved opførelsen.

Ligeledes kunne Domus Forsikrings taksator konstatere rester efter vådrumssikring, som vurderes at stamme fra renoveringen i slut 90'erne, hvor badeværelserne blev æstetisk renoveret med nye fliser, og måske badeværelsesmøbler men, at der i øvrigt ikke blev flyttet eller ændret på de oprindelige VVS-installationer. De krav der var gældende ved den æstetiske renovering, blev derfor også vurderet overholdt, da der havde været påført vådrumssikring.

Domus Forsikrings taksator vurderer, at der kan være flere forskellige årsager til fugt i spånpladevæggen mellem badeværelserne men, at fugten ses at komme nedefra, og det kan være på grund af fuger som vurderes at være blevet dårlige/utætte, ligesom klagers egen murer har vurderet. En anden årsag kan være utætte/tærrede vandrør i væggen mellem de to badeværelser, som først er sket efter klagers overtagelse af ejendommen.

Domus Forsikrings taksator vurderer, at fugerne er blevet dårlige/utætte efter klagers overtagelse, da elastiske fuger generelt har en levetid på 5 år, hvorefter de bør udskiftes. Da klager anmelder forholdet til Domus Forsikring, er der gået godt 3,5 år fra klagers overtagelse af ejendommen, hvor fugerne ikke ses at være blevet vedligeholdt løbende. Dertil suger spånplader hurtigt og nemt fugt, hvis de bliver udsat for det, hvorfor der ikke ses at være tale om fugt, som har stået på igennem 4 år ved Domus Forsikrings taksators besigtigelse. Fugt der kommer nedefra, vil blive suget op i spånpladerne, når de udsættes for fugt.

Hvis der havde været fugtpåvirkning gennem de sidste 3,5-4 år, så havde omfanget været væsentlig større, end blot det nederste stykke ved gulvet, som frem-står med dårlige fuger.

Derudover fremgår det af billeder fra Domus Forsikrings taksators besigtigelse og af billederne fra da klager købte ejendommen, at der er blevet ændret/renoveret ved begge badeværelser, herunder nye armaturer, toiletter og vaskeskab.

Under vaskeskabet i det store badeværelse med badekarret fremgår det ved vores taksators besigtigelse, at de nederste rækker af fliser er gået løse og der er tydelige tegn på fugt der er trængt ud.

…
Hvis der havde været væsentlige fugtskader i væggen, så ville det også have været synligt da vaskeskabet blev udskiftet. Domus Forsikring ved ikke hvornår vaskeskabet er blevet udskiftet, men det må ligges til grund, at der ved udskiftningen ikke var vandskader ved væggen, da det ellers må formodes, at det ville være anmeldt på et tidligere tidspunkt i forbindelse med udskiftningen.

Domus Forsikring kan heller ikke afvise, at der kan være opstået utætheder, sprækker, løse fliser eller tilsvarende i forbindelse med de øvrige ændringer der ses at være blevet foretaget efter klagers overtagelse af ejendommen, herunder at skydedørsbrusevæggen er blevet fjernet.

På baggrund af ovenstående er det derfor Domus Forsikrings vurdering, at der ikke var fugtskader ved badeværelserne, da klager overtog ejendommen, men at det er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen, formentlig på grund af dårlige og utætte fuger som ikke har været vedligeholdt gennem klagers ejertid.

Domus Forsikring dækker ikke skader der først opstår efter klagers overtagelse af ejendommen, eller skader som skyldes manglende vedligeholdelse og udløb af en bygningsdels almindelige levetid.

Det anmeldte forhold vurderes derfor ikke at være dækningsberettigende under basisforsikringen.

Domus Forsikring henviser i øvrigt til de tidligere afgørelser.

For god ordens skyld skal det oplyses, at Domus Forsikring ej heller dækker klagers egen planlagte renovering. Domus Forsikring dækker derfor ikke det omfang, som klager selv havde planlagt at renovere.

Udvidet dækning
I forhold til den udvidede ejerskifteforsikring, så er det et krav, at det både var ulovligt ved opførelsen, og ved anmeldelsen. Da bygningen og badeværelserne blev opført i 1971, vurderes det daværende bygningsreglement at være overholdt.

Det at en bygning renoveres efterfølgende medfører ikke nødvendigvis, at et nyere bygningsreglement skal overholdes. For at dette er tilfældet, skal der være tale om en væsentlig ombygning. Udskiftning af fliser, og eventuelt nye badevæ-relsesmøbler, uden ændringer i selve VVS-installationerne udgør ikke en væsentlig renovering, som kunne medføre at et nyere bygningsreglement skulle overholdes.

Selv hvis dette var tilfældet, så vurderes bygningsreglementet, som var gældende i slut 90'erne, dog at være overholdt, da der netop har været udført vådrumsskikring på daværende tidspunkt.

Det anmeldte forhold vurderes derfor ej heller at udgøre en ulovlig bygningsdel, hvorfor forholdet er afvist under den udvidede del af ejerskifteforsikringen."

Klagerens har i brev af 2/4 2026 til nævnet bl.a. anført:"Jeg, …, fremsender hermed mine bemærkninger til Domus Forsikring A/S' indlæg af 24. marts 2026, fremsat ved advokat ...

5. 105085

i. Indledning

Domus Forsikrings indlæg bygger på tre hovedsynspunkter:

- At jeg ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden forelå ved overtagelsen
- At der blev etableret vådrumssikring ved renoveringen i slutningen af 1990'erne
- At badeværelset skal vurderes efter BR66 og ikke BR95

Ingen af disse synspunkter kan lægges til grund, som det vil fremgå nedenfor.

Sagen kan afgøres på to selvstændige grundlag: dels at skaden forelå ved overtagelsen, dels at tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Begge grundlag er tilstrækkelige for dækning.

ii. Skaden forelå ved overtagelsen

Skadens karakter dokumenterer længerevarende fugtpåvirkning

[Klagerens murermester] har ved åbning af konstruktionen konstateret gennemfugtede og biologisk nedbrudte spånplader med begyndende opløsning af materialet. Fliseklæben har sluppet væggen, og fliserne har kun været holdt oppe af fugerne. Råd og skimmelsvamp er konstateret i dybden af materialet, især langs sokkelkant og gulv. Murermesteren vurderer på denne baggrund, at skaden har udviklet sig over længere tid, og at det konstaterede skadebillede ikke kan være opstået på under fire års normal brug af et badeværelse med intakte overfladefliser. Denne vurdering understøttes af, at fugt i et badeværelse uden membran tilføres ved langsom diffusion gennem fuger og flisesamlinger – en proces, der forlænger tiden, før biologisk nedbrydning kan nå det konstaterede omfang.

Domus Forsikrings argumentation er selvmodsigende

Domus Forsikring anfører på den ene side, at spånplader 'suger hurtigt og nemt fugt', og at skaden derfor kan være opstået efter overtagelsen. På den anden side anfører Domus, at 'hvis der havde været fugtpåvirkning gennem de sidste 3,5–4 år, så havde omfanget været væsentlig større'.

Domus' to synspunkter peger i hver sin retning og svækker derfor forklaringskraften i deres alternative årsagsforklaring. Enten absorberer spånpladerne fugt hurtigt – i hvilket tilfælde 3,5 års påvirkning netop ville give et stort omfang – eller også er omfanget begrænset, fordi fugtpåvirkningen endnu ikke har nået fuld udbredelse.

I virkeligheden er omfanget betydeligt: Domus' egen taksator har målt opfugtning i gulvfliserne i begge badeværelser og i den fælles skillevæg. Det dokumenterer netop et udbredt skadebillede, som er foreneligt med årelang påvirkning – ikke blot 3,5 års brug.

Domus' egen taksator bekræfter omfattende opfugtning

Ved besigtigelsen i november 2025 (bilag C) målte Domus' egen taksator fugt på 143,2 digits – en værdi taksator selv beskriver som 'meget højt'. Der blev konstateret opfugtning i:

- gulvfliser i begge badeværelser
- den fælles skillevæg mellem badeværelserne

Når dette sammenholdes med, at konstruktionen er udført uden vådrumsmembran på et fugtfølsomt underlag, er den konstaterede skade en forventelig følge af den oprindelige opbygning – og ikke et forhold, der kan henføres til normal brug efter overtagelsen.

Fuger er ikke en vandtætning

Domus anfører, at dårlige fuger er årsagen til skaden, og at elastiske fuger har en levetid på 5 år. Dette kan ikke udgøre den juridisk relevante skadeårsag.

Fuger er en sliddel og udgør ikke en vandtæt barriere. SBI-anvisning 252, afsnit 2.2.2, fastslår, at vandtætheden i vådrum ikke kan baseres på fuger alene, men skal sikres med en membran bag fliserne. Hele formålet med BR95's membrankrav er netop, at fuger og fliser ikke yder tilstrækkelig beskyttelse.
Uden membran vil fugt uundgåeligt trænge ind i konstruktionen over tid – uanset fugernes tilstand. Skadesårsagen er derfor den manglende vådrumsmembran, ikke fugernes vedligeholdelsesstand.
Det er i øvrigt påfaldende, at Domus Forsikring samtidig gør gældende, at der var påført vådrumssikring ved renoveringen (afsnit iii nedenfor), og at fugerne er skadesårsagen. Hvis der var påført korrekt vådrumssikring, ville dårlige fuger netop ikke kunne forårsage fugtskader i den bagvedliggende konstruktion – for det er membranens funktion at forhindre dette.

Utætte vandrør fremstår ikke forenelige med skadebilledet
Domus anfører, at en anden årsag kan være utætte eller tærede vandrør i væggen. Denne forklaring fremstår ikke forenelig med det konstaterede skadebillede:

- Skadesbilledet er ensartet og følger overflade og samlinger – ikke et punktforløb som ved rørlæk
- Murermesteren konstaterer manglende vådrumssikring i vægge, hjørner, samlinger og omkring vandudtag
- Fugten er konstateret i begge badeværelser og i skillevæggen – et mønster der peger på systematisk konstruktionsfejl, ikke lokalt rørsvigt

Domus har i øvrigt ikke påvist noget rørsvigt, og sælger har i sælgeroplysningerne til tilstandsrapporten bekræftet (spørgsmål 13.3), at der ikke har været rørskader i gulv eller vægge.

Skaden blev konstateret tilfældigt – ikke som led i planlagt renovering
Domus anfører, at skaden blev anmeldt 'i forbindelse med at klager var i gang med at renovere badeværelset', og at Domus ikke dækker planlagt renovering.
Dette er en fejlagtig fremstilling af hændelsesforløbet.
Jeg var i gang med at udskifte inventar – vaskeskab og toilet – som en almindelig opgradering af møbler og sanitet. Der var ikke planlagt nogen renovering af vægge, gulve eller konstruktion. I forbindelse med udskiftningen blev der observeret en udbulning af fliserne i brusenichen. På den baggrund tilkaldte jeg en murer, som fjernede et lag fliser og konstaterede den bagvedliggende rådskade.
Arbejdet blev herefter straks standset, og skaden anmeldt til forsikringen. Jeg har ikke foretaget nogen udbedring eller yderligere nedtagning før Domus' besigtigelse.
Skaden blev således opdaget ved en tilfældig iagttagelse, hvilket er karakteristisk for skjulte konstruktionsfejl. Der er intet grundlag for at kvalificere dette som 'planlagt renovering'.

Vaskeskabet på det store badeværelse
Domus anfører, at fugtskader ville have været synlige, da vaskeskabet blev udskiftet, og at dette må være sket før min anmeldelse.
Det er korrekt, at vaskeskabet på det store badeværelse blev udskiftet – men det skete i umiddelbar sammenhæng med opdagelsen af fugtskaden, ikke på et tidligere tidspunkt. Vaskeskabet var en del af den inventarudskiftning, som førte til opdagelsen af udbulende fliser. Argumentet om, at skaden ville være opdaget 'ved udskiftningen', fører således til den modsatte konklusion af, hvad Domus tilsigter: skaden blev netop opdaget i forbindelse med udskiftningen.
For så vidt angår det lille badeværelse, er fugtskaderne skjult bag flisebelægningen og ikke synlige ved udskiftning af sanitet, der er monteret foran fliserne.

Fjernelse af skydedørsbrusevæg
Domus antyder, at fjernelse af en skydedørsbrusevæg kan have forårsaget skader.
Skadebilledet er ensartet og systematisk – det følger hele brusenichens overflade og samlinger og er ikke begrænset til et lokalt område, som fjernelse af en brusevæg kunne påvirke. Der er tale om konstruktionsbetinget fugtindsivning i hele vådrumskonstruktionen, og skydedøren er irrelevant for dette skadebillede.

Tilstandsrapporten ændrer ikke denne vurdering
Den revnede flise, der er registreret som skade nr. 5 i tilstandsrapporten, er placeret på en anden væg i brusenichen (nederst ved skydedøren) end den væg, hvor rådskaden er konstateret. Den er således ikke relevant for den konkrete skade, der er genstand for denne sag.
Skaden i den bagvedliggende konstruktion var skjult bag intakte fliseoverflader og kunne ikke konstateres ved det visuelle eftersyn, som en tilstandsrapport er baseret på.
Samlet viser dette, at skaden er en følge af konstruktionen og ikke af forhold efter overtagelsen.

iii. Der var ikke etableret vådrumssikring
Domus gør gældende, at taksator ved besigtigelsen konstaterede rester af vådrumssikring fra renoveringen i slutningen af 90'erne, og at kravene på daværende tidspunkt dermed var overholdt. Dette er ikke dokumenteret.

Hvad taksator faktisk fandt
I bilag D beskriver taksator sit fund som: en lille rest af 'gummihud' i forbindelse med en flise. Denne formulering dokumenterer efter sin ordlyd et minimalt fragment – ikke et sammenhængende vådrumssystem.
Fragmentet er konstateret i gulvområdet og ikke på vægkonstruktionen, og dokumenterer derfor ikke, at der er udført vådrumssikring på væggene. En rest på en gulvflise kan være fra en simpel fliseklæb eller underlagsmembran og dokumenterer ikke, at der er udført sammenhængende vådrumssikring på vægge, i samlinger, hjørner og omkring gennemføringer.

Korrekt vådrumssikring er et komplet system
Korrekt vådrumssikring efter BR95 kapitel 7.4 (og MK-godkendte systemer, jf. SBI-anvisning 252) består af et fuldt dækkende, sammenhængende membransystem med tætning i:

- alle vægge i vådzonen
- gulv
- samlinger og hjørner
- gennemføringer og vandudtag

[Klagerens murermester] har ved den faktiske åbning af vægkonstruktionen konstateret, at fliserne er monteret direkte på spånplade uden membran. Der er ingen tætning i samlinger, hjørner eller omkring vandudtag.
Domus Forsikring har på intet tidspunkt imødegået murermesterens konstatering med dokumentation for det modsatte. Et minimalt fragment af 'gummihud' kan ikke lægges til grund som bevis for et komplet vådrumssystem.

iv. Badeværelset skal vurderes efter BR95
Renoveringen var en væsentlig forandring, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b

I forbindelse med renoveringen i slutningen af 1990'erne blev samtlige fliser i badeværelset fjernet og erstattet med nye. Fliserne er dokumenteret med produktionskode fra oktober 1995 (Pukkila/Partek).

Byggelovens § 2, stk. 1, litra b omfatter 'ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.'

Bestemmelsen omhandler ikke kun ændringer i benyttelse (litra c) – den dækker enhver ombygning eller forandring, der er væsentlig i forhold til bygningsreglementets krav. Totaludskiftning af flisebelægningen i et vådrum er utvivlsomt væsentlig i forhold til BR95 kapitel 7.4 om vådrumssikring, idet arbejdet indebærer en total blotlægning og genopbygning af vådrumsoverfladen.

'Fodaftryk' og VVS-installationer er irrelevant
Domus Forsikring fokuserer på, at rummets 'fodaftryk' ikke er ændret, og at VVS-installationer ikke er flyttet. Dette er irrelevant for byggelovens § 2, stk. 1, litra b, der ikke kræver planændring – blot at forandringen er væsentlig i forhold til reglementets bestemmelser. På tidspunktet for fliseudskiftningen var den bagvedliggende konstruktion fuldt tilgængelig. Det var derfor både muligt og påkrævet at etablere korrekt vådrumssikring i overensstemmelse med de gældende krav. Den valgte løsning, hvor nye fliser blev monteret direkte på ubeskyttet spånplade, indebærer, at konstruktionen allerede ved udførelsen var fejlbehæftet.

Konstruktionen er også mangelfuld efter BR66
Selv hvis BR66 lægges til grund, opfylder konstruktionen ikke kravene. BR66 § 5.5.7, stk. 1, kræver, at vægge omkring baderum skal udføres af 'uorganiske materialer eller af fugtbestandige konstruktioner godkendt af boligministeriet.' Spånplade er et organisk, fugtfølsomt materiale. Det er hverken uorganisk eller en godkendt fugtbestandig konstruktion. BR66 § 5.5.7, stk. 2, kræver, at vægoverflader i baderum skal være vandafvisende indtil en højde af mindst 1,7 m over gulv. Fliser på spånplade uden nogen form for fugtsikring opfylder ikke dette krav, da flisefuger ikke er vandafvisende, jf. SBI-anvisning 252. BR66 § 5.6.4 kræver desuden, at gulvbelægninger i baderum skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale. Konstruktionen overtræder således både BR95 og BR66.

v. Tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet
Tilstandsrapportens bilag 'Oplysninger til ejerskifteforsikring' angiver for begge badeværelser, at der er 'vægfliser på uorganisk konstruktion.'
Denne oplysning er faktuelt forkert. Væggene består af 18 mm spånplade, som er et organisk materiale. Dette er:

- dokumenteret ved åbning af konstruktionen
- bekræftet af [klagerens murermeter]
- bekræftet af Domus' egen taksator, som har verificeret de oprindelige byggetegninger (bilag D)

Taksator noterer sågar selv i bilag D, at tilstandsrapportens beskrivelse af kravene er forkert, med henvisning til de originale byggetegninger, der viser 18 mm spånpladevægge.
Ifølge forsikringsbetingelsernes § 5, litra B, dækkes forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke af forsikringen – medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, når beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstage-

ren ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
Jeg fik ved købet oplyst, at væggene bestod af uorganisk materiale. Den faktiske konstruktion er organisk spånplade – et fugtfølsomt materiale, der kræver vådrumssikring. Fejlen har frataget mig enhver mulighed for at vurdere den reelle risiko ved konstruktionen. Dette opfylder utvivlsomt kriteriet for 'klart forkert beskrevet.'

Allerede af denne grund er forholdet omfattet af forsikringen, uafhængigt af de øvrige anbringender. Dette forhold er i sig selv tilstrækkeligt til, at skaden er dækningsberettiget, idet undtagelsen i § 5B ikke finder anvendelse, og dækning dermed ikke afhænger af en nærmere bevisførelse om skadens opståenstidspunkt.

vi. Dækningsgrundlaget
Basisdækning – §§ 4A og 4B
Der foreligger:

- En aktuel bygningsskade: gennemfugtet og biologisk nedbrudt spånplade
- Nærliggende risiko for yderligere skader på de identisk opbyggede vægflader
- En skade, der var til stede ved overtagelsen den 15. september 2021
- En konstruktion, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Undtagelsen i § 5B (forhold nævnt i tilstandsrapporten) finder ikke anvendelse, da konstruktionen er klart forkert beskrevet.
Undtagelsen i § 5H (slid og vedligeholdelse) finder ikke anvendelse, da skadesårsagen er en konstruktionsfejl – ikke manglende vedligeholdelse af fuger.

Udvidet dækning – § 21A (ulovlig indretning)
Subsidiært gøres gældende, at der foreligger en ulovlig bygningsindretning. Fliser monteret direkte på organisk spånplade uden vådrumsmembran er i strid med BR95 kapitel 7.4, og konstruktionen opfylder heller ikke BR66 §§ 5.5.7 og 5.6.4. Ulovligheden var til stede både på udførelsestidspunktet og ved anmeldelsen.

vii. Bemærkninger til Domus Forsikrings henvisning til nævnspraksis
Domus Forsikring henviser i klagesvaret (bilag E) til kendelse 92088 og 99287.

Kendelse 92088 omhandler en sag, hvor nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der var et forhold ved vådrumsmembranen, der kunne anses for en skade. Skadesårsagen var utætte fuger i brusenichen, og nævnet lagde vægt på, at fuger, der bliver utætte og skal repareres efter overtagelsen, ikke udgør et dækningsberettigende forhold. I nærværende sag er situationen en grundlæggende anden: Det er ubestridt, at der ingen vådrumsmembran er på vægkonstruktionen. Skadesårsagen er ikke utætte fuger, men en konstruktionsfejl — fliser monteret direkte på organisk spånplade uden membran. Desuden var spørgsmålet om klart forkert beskrivelse slet ikke en del af sagen.

Kendelse 99287 omhandler en sag, hvor klageren ikke havde fremlagt nogen sagkyndig rapport eller lignende, der understøttede, at forholdet ved overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko. I nærværende sag foreligger der murermesterens faglige vurdering af, at skadebilledet ikke kan være opstået på under fire års normal brug, og Domus' egen taksator har målt fugt på 143,2 digits — en værdi taksator selv betegner som 'meget højt' — i begge badeværelser og i skillevæggen. Skaden blev ikke konstateret ved en planlagt renovering, men ved en tilfældig

observation under inventarudskiftning. De to kendelser støtter ikke Domus Forsikrings afvisning og adskiller sig fra nærværende sag på begge de afgørende punkter: For det første er det i nærværende sag sandsynliggjort — ved murermesterens vurdering, taksators egne målinger og det samlede skadebillede — at skaden forelå ved overtagelsen, og at skadesårsagen er en konstruktionsfejl. For det andet er tilstandsrapporten klart forkert beskrevet, idet organisk spånplade er angivet som uorganisk konstruktion. Spørgsmålet om § 5B's bortfald ved klart forkert beskrivelse var ikke til prøvelse i nogen af kendelserne. Kendelserne kan derfor ikke begrunde en afvisning i nærværende sag.

viii. Sammenfatning
Det kan sammenfattes:

1. Skaden er resultat af længerevarende fugtpåvirkning og forelå ved overtagelsen. Den biologiske nedbrydning, det udbredte fugtbillede og murermesterens vurdering dokumenterer dette. Domus' egen taksators målinger bekræfter det.
2. Der er ikke dokumenteret vådrumssikring. Det fragment, taksator fandt, dokumenterer ikke et komplet vandtætningssystem.
3. Konstruktionen er udført i strid med gældende krav – både BR95 og BR66.
4. Tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Organisk spånplade er anført som uorganisk konstruktion, hvilket har frataget mig muligheden for at vurdere risikoen.
5. Skadesårsagen er konstruktionsfejlen – den manglende vådrumsmembran – ikke manglende vedligeholdelse af fuger.
6. Skaden blev opdaget ved en tilfældig observation under inventarudskiftning – ikke som led i en planlagt renovering.
7. Domus Forsikrings afvisning forudsætter enten, at skaden er opstået efter overtagelsen, eller at konstruktionen var korrekt beskrevet. Ingen af delene er dokumenteret.

Sagen kan således afgøres på baggrund af enten skadens karakter eller den klart forkerte beskrivelse i tilstandsrapporten.

ix. Påstand
Principalt:
Jeg påstår, at Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende dækning for total genopbygning af det lille badeværelse, herunder alle vægge og nødvendige følgearbejder (gulv og sokkel), i overensstemmelse med gældende vådrumskrav, jf. basisdækning §§ 4A og 4B.

Subsidiært:
Jeg påstår dækning efter § 21A (ulovlig bygningsindretning).

Det gøres samtidig gældende, at konstruktionen i det store badeværelse er opbygget tilsvarende, og at der derfor foreligger en nærliggende risiko for tilsvarende skade, hvorfor Domus Forsikring tillige skal anerkende dækning for nødvendige undersøgelser og eventuel udbedring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/6 2021 fremgår bl.a.:

"**SKADER INDE I BEBOELSE**
BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

12. 105085

Nr. 5
Vurdering Rødt hus
Skade Der er en revnet vægflise i bruse område i lille badeværelse. Nederst ved skydedør..
Risiko Der er risiko for, at der kan trænge vand ind og skade de bagvedliggende konstruktioner."

Af skadesanmeldelse af 16/5 2025 fremgår bl.a.:

"Vi ønsker hermed at anmelde en skjult skade i brusenichen i husets lille badeværelse, som blev konstateret under påbegyndt renovering.

Da omfanget viste sig at være væsentligt, har vi straks standset arbejdet og foretager ingen udbedringer uden jeres vurdering.

Jeg har forsøgt at anmelde via jeres hjemmeside, men jeg får en fejlmelding, hver gang jeg prøver at sende sagen ind. Derfor får I den her i stedet.

1. Skade og opdagelse
Ved nedtagning af fliser i brusenichen konstaterede vores murer:
- Der mangler vådrumssikring – både bag fliserne og i samlinger, hjørner og omkring vandudtag
- Fliserne er opsat direkte på spånplade, som er fugtfølsomt og uegnet i vådzoner
- Der er fugtindtrængning og omfattende råd og svamp i vægkonstruktionen

Mureren vurderer, at skaden har udviklet sig over længere tid. Træmaterialet er fugtmættet, gennemråddent og angrebet af skimmel, hvilket ifølge fagpersonen ikke kan opstå i løbet af få år. Skaden må derfor med høj grad af sikkerhed have været til stede allerede ved overtagelsen i 2021.

Der var ingen synlige tegn på problemet før renoveringen, og skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den har derfor været skjult og ukendt for os som købere.

2. Badeværelsets alder og opbygning
Badeværelset blev i forbindelse med købet oplyst til at være etableret i slutningen af 1990'erne – hvilket harmonerer med materialevalg, sanitet og generel stil. Vi fandt desuden original emballage med overskydende fliser, mærket med produktionskode fra oktober 1995. Det er dermed opført efter 1. april 1995, hvor det blev lovpligtigt at vådrumssikre vægge og gulve i vådzoner, jf. Byggningsreglement 1995 § 7.4.

Opbygningen lever ikke op til disse krav. Fliserne er monteret direkte på spånplader uden nogen form for vådrumssikring, og der er ingen tætningsforanstaltninger ved samlinger, hjørner eller omkring vandtilslutninger. Det er en alvorlig konstruktionsfejl, som har medført indtrængning af vand og nedbrydning af vægkonstruktionen.

Der er ikke tale om almindelig slid eller ælde, men om en grundlæggende teknisk fejl, som har haft nærliggende risiko for skade – og som nu har ført til en konkret, realiseret skade på konstruktionen. Efter vores vurdering opfylder skaden betingelserne for dækning, jf. forsikringsvilkår § 4A, § 4B og evt. § 21A.

3. Tilstandsrapport

13. 105085

Tilstandsrapporten (…) nævner kun en revnet vægflise på en anden væg. Der er ingen omtale af opbygning, materialevalg eller fugtproblemer i brusenichen. Vi havde derfor ingen grund til at antage, at konstruktionen var fejlbehæftet. Skaden har været skjult og ikke umiddelbart synlig – og den har derfor været uopdagelig for os som købere.

4. Faglig vurdering og udbedringsbehov
Den konstaterede skade er ikke begrænset til én væg. Ifølge murermesteren, der har vurderet forholdene, er hele badeværelset opført med samme fejlagtige metode og materiale.

Han fremhæver følgende:

- Der mangler vådrumssikring i vægge, hjørner, samlinger og omkring vandudtag – i strid med minimumskrav
- Væggene er opført med spånplade, som optager vand og ikke er egnet i vådzoner
- Fliseklæben har sluppet væggen, og fliserne har kun været holdt oppe af fugerne
- Silikonefugerne er sluppet og angrebet af skimmel, hvilket har forværret fugtskaden og medført et usundt indeklima
- Særligt langs sokkel og gulv er opfugtningen og nedbrydningen markant, hvilket tyder på, at gulvet også er påvirket og bør tages med i udbedringen
- Udførelsen fremstår ikke fagmæssig og opfylder ikke de krav, en professionel murer burde være bekendt med

Han konkluderer:
Da badeværelset er under 3,25 m² og dermed én samlet vådzone, og da samtlige vægge og gulvflader vurderes at være opført med samme metode og uden tilstrækkelig sikring, er en totalrenovering nødvendig for at genetablere en tæt og reglementeret vådrumskonstruktion.

5. Forventet tilsvarende forhold i stort badeværelse
Det nærliggende store badeværelse har identisk materialevalg og udtryk. Her er flere fliser nederst på væggen løse, og fliserne har sluppet fra limen på gulvet. Det tyder på, at samme opbygning er anvendt, og at skader kan være under udvikling.

Vi gør opmærksom på dette forhold, da konstruktionen sandsynligvis er udført af samme håndværker i samme byggeperiode – og vi derfor må forvente, at opbygningen og fejlene er identiske.

6. Samlet vurdering og anmodning
På baggrund af ovenstående vurderer vi, at skaden opfylder alle betingelser for dækning under ejerskifteforsikringen:
- Skaden er væsentlig og teknisk fejlbehæftet
- Den har været skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten
- Den er realiseret og dokumenteret
- Den er opstået før overtagelsen
- Udbedring kræver total renovering for at sikre tæthed, sundhed og overholdelse af bygningsreglementet

Vi anmoder derfor om, at skaden anerkendes som dækningsberettiget i henhold til vilkår § 4A, § 4B og evt. § 21A.

Vedlagte dokumenter
- Billeddokumentation (IMG_4550–4558)
- Salgsopstilling
- Murererens vurdering

Vi står naturligvis til rådighed for spørgsmål, besigtigelse eller yderligere dokumentation."

Af selskabets besigtigelsesnotat dateret som ændret 18/6 2025 fremgår bl.a.:

"**FT anmelder**

Vi ønsker hermed at anmelde en skjult skade i brusenichen i husets lille badeværelse, som blev konstateret under påbegyndt renovering. Da omfanget viste sig at være væsentligt, har vi straks standset arbejdet og foretager ingen udbedringer uden jeres vurdering.

Skade og opdagelse

Ved nedtagning af fliser i brusenichen konstaterede vores murer, at der mangler vådrumssikring både bag fliserne og i samlinger, hjørner og omkring vandudtag. Fliserne er opsat direkte på spånplade, som er fugtfølsomt og uegnet i vådzoner. Der er fugtindtrængning og omfattende råd og svamp i vægkonstruktionen. Mureren vurderer, at skaden er opbygget over mange år. Træet er gennemråddent og kan ikke være nedbrudt på få år. Skaden har derfor med høj grad af sikkerhed
været til stede ved overtagelsen i 2021.

Badeværelsets alder og opbygning

Badeværelset blev i forbindelse med købet oplyst til at være etableret i slutningen af 1990'erne. Vi fandt desuden original emballage med overskydende fliser, mærket med produktionskode fra oktober 1995. Det er dermed opført efter 1. april 1995, hvor det blev lovpligtigt at vådrumssikre vægge og gulve i vådzoner, jf. bygningsreglementet fra 1995.

Opbygningen lever ikke op til disse krav. Fliserne er monteret direkte på spånplader uden nogen form for vådrumssikring, og der er ingen tætningsforanstaltninger ved samlinger, hjørner eller omkring vandtilslutninger. Det har medført indtrængning af vand og nedbrydning af vægkonstruktionen. Der er ikke tale om almindelig slid eller ælde, men om en grundlæggende teknisk fejl, som har haft nærliggende risiko for skade og som nu har ført til en konkret, realiseret skade på konstruktionen. Efter vores vurdering opfylder skaden betingelserne for dækning, jf. forsikringsvilkårene under punkt 4A, 4B og eventuelt 21A.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten (…) nævner kun en revnet vægflise på en anden væg. Der er ingen omtale af opbygning, materialevalg eller fugtproblemer i brusenichen. Skaden har været skjult og ikke umiddelbart synlig og den har derfor været uopdagelig for os som købere.

Faglig vurdering og udbedringsbehov

Den konstaterede skade er ikke begrænset til én væg. Ifølge mureren er hele badeværelset opført med samme fejlagtige metode og materiale. Der mangler vådrumssikring i vægge, hjørner, samlinger og omkring vandudtag, og væggene er opført med spånplade, som optager vand og ikke er egnet i vådzoner. Fliseklæben har sluppet væggen, og fliserne har kun været holdt oppe af fugerne. Særligt langs sokkel og gulv er opfugtningen og nedbrydningen markant, hvilket tyder på, at gulvet også er påvirket og bør tages med i udbedringen.

Mureren konkluderer, at alle fliser på både gulv og væg skal af, og at hele vægopbygningen skal udskiftes med godkendte og vådrumssikrede materialer, hvorefter vådrumssikring og ny flisebeklædning kan etableres.

Da badeværelset er under 3,25 m² og dermed én samlet vådzone, og da både vægge og gulvflader vurderes at være opført med samme metode, er en totalrenovering nødvendig for at genetablere en tæt og reglementeret vådrumskonstruktion.

Forventet tilsvarende forhold i stort badeværelse
Det nærliggende store badeværelse har identisk materialevalg og udtryk. Her er flere fliser nederst på væggen løse, og fliserne har sluppet fra limen på gulvet. Det tyder på, at samme opbygning er anvendt, og at skader kan være under udvikling.

Samlet vurdering og anmodning
På baggrund af ovenstående vurderer vi, at skaden opfylder alle betingelser for dækning under ejerskifteforsikringen. Skaden er væsentlig og teknisk fejlbehæftet. Den har været skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den er realiseret og dokumenteret. Den er opstået før overtagelsen. Vi anmoder derfor om, at skaden anerkendes som dækningsberettiget.

…
Beskrivelse: Det viser sig at der var opfugtning af gulv i begge badeværelse og væg mellem de to badeværelser, som er de oprindelige vægge fra 1971, blåt x er den revnet flise punkt 5 som FT ikke har udbedret
…
Beskrivelse: Der var opfugtning i gulv og væg ved den revnet flise, men dette vurdere ikke som årsag til hele opfugtningen.
…
Beskrivelse: FT har taget nogen af fliserne af fordi de vil renovere badeværelse, der var vådrumssikring i form af en meget tynd grå hinde på fliser fra gulv og væg.
…
Beskrivelse: Der var opfugtning i dette område på det badeværelse FT vil renovere
…
Beskrivelse: På det andet badeværelse som der nok skal spørges varsomt indtil renovering planer med. var der opfugtning i dette område.
…
Beskrivelse: Badeværelse med badekar er fliser på væg under vaskeskab slået fra
…
Beskrivelse: Og en hel del opfugtet 143,2 Digits hvilket er meget højt
…
Beskrivelse: Gulv er også opfugtet i det markeret område på tegning
…
Beskrivelse: Rist under vaskeskab er bygget oven på en gammel rist, men det er uvist hvor opfugtning kommer fra"

Af selskabets notat "besigtigelse – yderligere opl. til sagen og egen vurdering" dateret som ændret 18/6 2025 fremgår bl.a.:

"Før vi kan vurdere om skade er dækket, skal årsag findes, det kan være en skade der høre til husforsikringen.

Badeværelse FT har planlagt at renovere

Hvis vi kommer i dækning, er det kun for vægge og evt. gulv. FT skal selv stå for vådrumssikring og fliser og nedtage VSS= vask, toilet, blandingsbatteri samt opsætning igen.

Gulv vurderes at være et betondæk på søjler
…
[BBR66]
5.5.7. Vægge omkring baderum m..m.
Stk. I. Vægge omkring baderum samt w.c.-rum med. gulvafløb skal udføres således at der ikke kan opstå fugt- ener vandansamlinger i konstruktionerne. Vægge skal udføres af uorganiske materialer eller af fugtbestandige konstruktioner godkendt af boligministeriet. Ved indretning af baderum i bygninger opført før 1. april 1961 kan bygningsmyndigbeden tillade bibeholdelse af de eksisterende vægge, når væggene gøres vandafvisende som angivet i stk. 2.
Stk. 2. Vægoverflader i w.c.-rum og baderum skal være vandafvisende indtil en. højde af mindst 1,7 m over gulv.

Beskrivelse: FT beskriver en masse som ikke er korrekt, krav i BR66 som ejendommen er opført efter er vedhæftet her.
…
5.6.4. Gulvbelægning i baderum m. m.
Stk. 1. Gulvbelægninger i w.c.-rum, baderum, vaskerum og andre rum, der jævnligt udsættes for fugtighed, skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale.
Stk. 2. For gulvbelægning af PVC kan det i stk. 1 nævnte krav
kun anses for opfyldt, når belægningen udføres af et materiale, hvor PVC-Jaget er mindst 1,5 mm tykt, og hvor eventuel tekstilbeklædning på undersiden af belægningen er forkrympet og imprægneret mod råd og svamp. Underlaget skal spartles med en uorganisk spartelmasse og slibes således, at det bliver jævnt. Belægningen skal kontaktklæbes over hele gulvfladen (fuldklæbning) med en kontaktlim, der svarer til det anvendte belægningsmateriale. Samlinger skal udføres ved trådsvejsning eller koldvulkanisering. Langs alle vægge skal belægningen føres mindst 8 cm op ad væggen. Fugen mellem gulvbelægningsmaterialet og vægbeklædningen skal udføres tæt, ved at vægbeklædningen føres mindst 2 cm ud over gulvbelægningsmaterialet enten som vandnæse eller som klæbet overlapning. Andre gulvmaterialer af plast kan anvendes under iagttagelse af de vilkår, der er angivet i boligministeriets godkendelser af de enkelte fabrikater.
Beskrivelse: BR66 gulv konstruktion.
…
Beskrivelse: Her er en lille smule gummihud fra vådrumssikringen, som der ikke er krav om i BR66 kun krav om vægflader skal være vandafvisende i 1,7 m over gulv.
…
Beskrivelse: Tegning fra huses opførelse, vægge er de originale 18 mm spånplader vægge i badeværelser, så FT beskrivelse om krav er forkert"

Af udateret udtalelse fra klagerens murer fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"For det første lever væggen ikke op til standarden for et badeværelse, da den – som nævnt – ikke er vådrumssikret. Heller ikke som minimum i hjørner, samlinger og rundt om vandudtagene, hvilket ellers er et krav, da et vådrum skal være tæt.

Og det er helt korrekt, at når et badeværelse er af mindre størrelse, skal alle vægge sikres, da fugt også optages via fugerne. Det er ikke sket her.

Sekundært har man valgt at bygge væggen op med spånplade, som suger fugt. Det betyder, at den på ingen måde kan fungere i et vådrum – og den fungerer heller ikke med fliseklæb, da det er dødt materiale mod levende. Det gælder i hele badeværelset.

Silikonefugerne var heller ikke tilfredsstillende ude i kanterne. På grund af skimmelsvamp fra væggen har de sluppet flere steder, hvilket har medført yderligere fugtskade. Hertil kan man også nævne et dårligt og usundt indeklima – netop på grund af skimmel.

Det virker tvivlsomt, om det er en fagperson, der har udført arbejdet, da det på ingen måde opfylder de minimumskrav, der gælder for et badeværelse, og som en murer burde være bekendt med.

Det ses tydeligt, at det eneste, som har holdt fliserne fast på væggen, er fugen imellem fliserne. Størstedelen af fliseklæben har sluppet væggen, hvilket langt fra er holdbart – og det har kun været et spørgsmål om tid, før fliserne ville falde af.

Min vurdering er, at alle fliser i badeværelset skal fjernes – både på gulv og vægge. Alle plader/vægge skal tages ned og udskiftes med godkendte, vådrumssikrede materialer. Derefter skal der vådrumssikres korrekt, og til sidst kan nye fliser sættes op og fuges.

Jeg bemærker desuden, at fliserne på det store badeværelse har sluppet fra limen på gulvet.

Fugerne på det lille badeværelse er beskadigede og har suget en masse vand i brusenichen, så man må gå ud fra, at der også er trængt fugt ned bag fliserne.

Derudover er det nede langs sokkelkanten/gulvet, at råd og fugt er værst, så jeg vurderer, at gulvet ligeledes er skadet og skal renoveres."

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.
…
21. Udvidede dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.
Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.
Den udvidede dækning dækker følgende:
A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen
Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel
det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.
Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBl-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.
Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1971 – den 15/9 2021. Klageren anmeldte den 16/5 2025 en skjult skade i brusenichen i husets lille badeværelse, som blev konstateret under påbegyndt renovering. Det fremgår videre af anmeldelsen, at det nærliggende store badeværelse har identisk materialevalg og udtryk. Klageren ønsker, at selskabet dækker omkostninger til nødvendig udbedring og genopbygning af badeværelset i overensstemmelse med gældende vådrumskrav, herunder udskiftning af beskadigede vægge og gulvkonstruktioner samt korrekt vådrumssikring.

Klageren har oplyst, at der ved åbning af konstruktionen i forbindelse med renovering blev konstateret manglende vådrumssikring, spånplader i vådzone, gennemfugtning, biologisk nedbrydning og løst fliseklæb. Klageren har anført, at skaden var fuldstændig skjult ved overtagelsen og ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at klagerens murermester

ved åbning af konstruktionen konstaterede gennemfugtede og biologisk nedbrudte spånplader med begyndende opløsning af materialet. Fliseklæben har sluppet væggen, og fliserne har kun været holdt oppe af fugerne. Råd og skimmelsvamp er konstateret i dybden af materialet, især langs sokkelkant og gulv. Klageren har anført, at murermesteren på den baggrund vurderer, at skaden har udviklet sig over længere tid, og at det konstaterede skadebillede ikke kan være opstået på under fire års normal brug af et badeværelse med intakte overfladefliser. Klageren har anført, at selskabets taksator har målt opfugtning i gulvfliserne i begge badeværelser og i den fælles skillevæg. Det dokumenterer et udbredt skadebillede, som er foreneligt med årelang påvirkning – ikke blot 3,5 års brug. Selskabets taksator har målt fugt på 143,2 digits – en værdi som selskabets taksator selv beskriver som "meget højt". Der blev konstateret opfugtning i gulvfliser i begge badeværelser og den fælles skillevæg mellem badeværelserne. Hvad angår, at selskabet anfører, at dårlige fuger er årsagen til skaden, og at elastiske fuger har en levetid på 5 år, har klageren anført, at fuger er en sliddel og udgør ikke en vandtæt barriere. SBI-anvisning 252, afsnit 2.2.2, fastslår, at vandtætheden i vådrum ikke kan baseres på fuger alene, men skal sikres med en membran bag fliserne. Uden membran vil fugt uundgåeligt trænge ind i konstruktionen over tid – uanset fugernes tilstand. Skadesårsagen er derfor den manglende vådrumsmembran – ikke fugernes vedligeholdelsesstand. Hvad angår, at selskabet anfører, at skaden blev anmeldt "i forbindelse med at klager var i gang med at renovere badeværelset", og at Domus ikke dækker planlagt renovering, har klageren anført, at dette er en fejlagtig fremstilling af hændelsesforløbet. Klageren har oplyst, at han var i gang med at udskifte inventar – vaskeskab og toilet – som en almindelig opgradering af møbler og sanitet. Der var ikke planlagt nogen renovering af vægge, gulve eller konstruktion. Klageren har oplyst, at han i forbindelse med udskiftningen observerede en udbulning af fliserne i brusenichen. Klageren har oplyst, at han på den baggrund tilkaldte en murer, som fjernede et lag fliser og konstaterede den bagvedliggende rådskade. Klageren har anført, at der ikke er dokumenteret vådrumssikring. Det fragment, som selskabets taksator fandt, dokumenterer ikke et komplet vandtætningssystem. Klageren har anført, at konstruktionen er udført i strid med gældende krav – både BR95 og BR66.

21. 105085

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke var fugtskader ved badeværelserne, da klageren overtog ejendommen, men at det er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen – formentlig på grund af dårlige og utætte fuger som ikke har været vedligeholdt gennem klagerens ejertid. Selskabet har anført, at selskabet ikke dækker skader, der først opstår efter klagerens overtagelse af ejendommen – eller skader som skyldes manglende vedligeholdelse og udløb af en bygningsdels almindelige levetid. Selskabet har henvist til, at selskabets taksator vurderer, at der kan være flere forskellige årsager til fugt i spånpladevæggen mellem badeværelserne, men at fugten ses at komme nedefra, og det kan være på grund af fuger som vurderes at være blevet dårlige/utætte – ligesom klagerens egen murer har vurderet. En anden årsag kan være utætte/tærrede vandrør i væggen mellem de to badeværelser, som først er sket efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har anført, at selskabets taksator vurderer, at fugerne er blevet dårlige/utætte efter klagerens overtagelse, da elastiske fuger generelt har en levetid på 5 år, hvorefter de bør udskiftes. Selskabet har påpeget, at der er gået godt 3,5 år fra klagerens overtagelse af ejendommen, da klageren anmelder forholdet, hvor fugerne ikke ses at være blevet vedligeholdt løbende. Dertil suger spånplader hurtigt og nemt fugt, hvis de bliver udsat for det, hvorfor der ikke ses at være tale om fugt, som har stået på igennem 4 år. Selskabet har anført, at hvis der havde været fugtpåvirkning gennem de sidste 3,5-4 år, så havde omfanget været væsentlig større end blot det nederste stykke ved gulvet, som fremstår med dårlige fuger. Selskabet har anført, at der herudover fremgår af fotografier fra selskabets besigtigelse, at der er blevet ændret/renoveret ved begge badeværelser – herunder nye armaturer, toiletter og vaskeskab. Under vaskeskabet i det store badeværelse med badekarret fremgår det af vores taksators besigtigelse, at de nederste rækker af fliser er gået løse, og der er tydelige tegn på fugt, der er trængt ud. Hvis der havde været væsentlige fugtskader i væggen, så ville det også have været synligt da vaskeskabet blev udskiftet. Hvad angår forsikringens udvidede dækning har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsdel. Selskabet har anført, at da bygningen og badeværelserne blev opført i 1971 vurderes det daværende bygningsreglement at være overholdt. Den omstændighed, at en bygning renoveres efterfølgende medfører ikke nødvendigvis, at et nyere bygningsreglement skal overholdes. For at dette er tilfældet, skal der være tale om en væsentlig ombygning. Udskiftning af fli-

ser – og eventuelt nye badeværelsesmøbler – uden ændringer i selve VVS-installationerne udgør ikke en væsentlig renovering, som medfører at et nyere bygningsreglement skal overholdes. Selskabet har anført, at selv hvis dette var tilfældet, så vurderes bygningsreglementet, som var gældende i slut 90'erne, at være overholdt, da der netop har været udført vådrumsskikring.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der dels vil kunne udmeldes syn og skøn, og hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold omkring badeværelsernes konstruktion og vådrumssikring, og at det som sagen foreligger oplyst må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilke udgifter der er påkrævet for at dække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

23. 105085



Peter Thønnings