

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101587:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/4 2024 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Badeværelse på 1. sal med flere skader. Blandt andet manglende understøtning (= for langt mellem etagebjælkerne) til flisebadeværelse, hvilket er det punkt, som klagen handler om. Vi er uenige om, hvilken forsikringsdækning, der er passende i forhold til dette problem.

Derudover er der en række yderligere skader på badeværelset, som vi er enige om, er dækket af forsikringen.

Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen til 143.162,50 kr. inkl. moms, mens jeg mener, at dækningen bør være 196.400 kr., jf. tilbud fra Murermester udsendt af Dansk Boligforsikring. Konkret drejer uenigheden sig altså om erstatning på 53.237,50 kr. inkl. moms.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen til 143.1632,50 kr. inkl. moms, men jeg mener, at dækningen bør være 196.400 kr., jf. tilbud fra Murermester udsendt af Dansk Boligforsikring. Konkret drejer uenigheden sig altså om erstatning på 53.237,50 kr. inkl. moms."

Og

"- Vedrørende skader på badeværelse på 1. sal

I forbindelse med køb af hus på ..., var der på badeværelset på 1. sal en revnet gulvflise og revnet fuge mellem gulvfliser i brusenichen, som var angivet i tilstandsrapporten som K3. I forbindelse

Ankenævnet for Forsikring

2.

101587

med forsøg på udbedring af skaden blev der imidlertid opdaget en række yderligere og ikke forventede skader på badeværelset, som er anmeldt til ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring. Boligen er overtaget den 01-02-2021 og skaden er oprindeligt anmeldt den 09-05-2022 i forbindelse med, at flisen blev taget op med henblik på reparation af badeværelset. Brusekabinen har ikke været anvendt efter overtagelsen den 01-02-2021.

Der er fundet en række skader på badeværelset, der er udførligt beskrevet i det vedlagte 'Byggetekniske forsikringsnotat' (bilag 1). Blandt andet:

- understøtningen af badeværelset er ikke god nok (der er for langt mellem etagebjælkerne/understøtningen)
- revner i brusenichegulvet længere nede
- utæt gulv afløb i brusenichen, hvor der var klippet huller i den øverste flange og hvor afløbsflangen var langt nede i krydsfineren, men selve vådrumssikringen først kom oven på pudslag
- tydelige fugtskader i konstruktionen under brusenichen
- lapninger med simple fuger i brusenichen
- kraftigt bagfald på hele badeværelsesgulvet, over mod døren
- ulovlig el-gulvvarme med blottede ledninger.

Der har været et længere forløb med dialog med Dansk Boligforsikring om dækning af skaden/skaderne. Det skyldes dels, at vi undervejs ikke har været enige om forsikringsdækningen samt at Dansk Boligforsikring under forløbet har øget det, de vurderede dækningsberettiget. Derudover er der under forløbet flere gange blevet afdækket yderligere skader, som har givet anledning til yderligere dialog og forlængelse af processen.

Dansk Boligforsikring har to gange i forløbet haft en bygningskonstruktør til at besigtige skaden. Vi har efterfølgende også selv haft en bygningsingeniør (bygningsingeniør1) til at undersøge og beskrive skaden i et byggeteknisk forsikringsnotat (bilag 1). Jeg har efter aftale med Dansk Boligforsikring under forløbet forsøgt at indhente tilbud på udbedring hos murer, som dog ikke ville give tilbud og garanti på opgaven ud fra udbedringsbeskrivelsen fra Dansk Boligforsikring.

Da jeg har været uenig i forsikringsdækningen, har jeg klaget til Dansk Boligforsikrings interne klageafdeling. Klageafdelingen har under dette forløb blandt andet sendt en murermester, [murerfirma1], ud til os for at besigtige badeværelset og give tilbud på opgaven. Vores rådgiver var til stede under denne besigtigelse.

[Murerfirma1] (udsendt af Dansk Boligforsikring) sagde under mødet den 04-01-2024, at der kun var én rigtig måde at udbedre skaden på. Hans forslag var ikke det samme, som vores rådgiver [bygningsingeniør1] havde skitseret i sit byggetekniske forsikringsnotat, men [bygningsingeniør1] var enig med murer [murerfirma1] om, at løsningen var byggeteknisk i orden. Det blev derfor aftalt på mødet, at murer [murerfirma1] skulle give tilbud på den løsning, der var enighed om.

Den 17-01-2024 fremsendte murer sit tilbud på opgaven, som var udarbejdet den 11-01-2024. Beløbet lød på 196.400 kr. inkl. moms. Dette er vedlagt i bilag 2.

Herefter fulgte en mailkorrespondance med klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring, som er vedlagt i bilag 3 (mailkorrespondancen er ikke udtømmende). Dansk Boligforsikring medsendte 3 forskellige tilbud, der er vedlagt i bilag 4.

Besigtigelse og dialog med klageafdelingen har resulteret i, at vi nu er enige om flere ting, end vi var tidligere. Jeg er dog fortsat uenig i Dansk Boligforsikrings afgørelse og klager derfor hermed over denne.

Vi er enige om følgende:

- Skaden er dækningsberettiget
- Gulvbelægningen på hele badeværelset skal fjernes, brusevinger af glas skal demonteres og gulvvarme kan ikke repareres igen, så den skal skiftes. Dette arbejde dækkes af forsikringen.
- Der kan ikke gives almindelig garanti på det udførte arbejde, hvis der lægges fliser på den nuværende konstruktion
- Prisniveauerne på de forskellige løsningsforslag, jf. tilbud afgivet af [Murerfirma1]
- Jeg har brugt 10.917 kr. til rådgiver til hjælp med sagen. Dansk Boligforsikring har opgjort dækning af rimelige og nødvendige omkostninger til rådgivning til 8.667 kr., mens jeg så selv har valgt at betale de resterende 2.250 kr.

Vi er fortsat uenige om følgende:

Dansk Boligforsikring har opgjort erstatningen til 143.162,50 kr. inkl. moms – svarende til nuværende konstruktion med fliser. Jf. det byggetekniske forsikringsnotat mener jeg ikke, at det er en lovlig byggemåde i 1999 og heller ikke nu.

Jeg mener, at der mangler bygningsdele (understøtning af badeværelset), og at erstatningen bør være på 196.400 kr., jf. tilbud fra muremester [murerfirma1] af 11-01-2024. – svarende til, at konstruktionen understøttes med henblik på at kunne bære et flisebadeværelse. Det betyder, at den konkrete uenighed er på 53.237,50 kr. inkl. moms.

Vi er overordnet nogenlunde enige i forholdene, men er uenige i fortolkningen af forsikringsbetingelserne i forhold til den konkrete sag.

Om den foreslåede løsning, skriver Dansk Boligforsikring, at *'fliserne og fugerne med tiden kan blive løse og skal repareres løbende'*. På et badeværelse er det ikke meningen, at fliser skal blive løse og at hårde fuger skal repareres løbende. På et badeværelse bør det kun være gummifuger, der skal udskiftes omkring hvert 5. år. Og der bør også kunne gives garanti på løsningen fra håndværkers side.

Muremester [murerfirma1] udsendt af Dansk Boligforsikring oplyser desuden, at han ikke vil give garanti på løsningen og skriver i sit tilbud: *'Det er ikke en løsning jeg kan anbefale, jeg mener ikke det er en god løsning på en første sal'*. Vi har desuden selv på Dansk Boligforsikrings opfordring haft to håndværkere på besøg for at give tilbud på opgaven og ingen af dem vil udføre den, da de ikke kan give garanti på den. Underlaget er på grund af de manglende bygningsdele simpelthen ikke stift nok til, at der kan lægges fliser på det.

Som alternativ til flisebadeværelse foreslår Dansk Boligforsikring et badeværelse af vinyl, som der vil kunne gives håndværksmæssig garanti på. Det er derfor denne løsning, som Dansk Boligforsikring mener er rimelig at dække (tillagt et mindre beløb for merpris på fliser).

Hertil vil jeg anføre, at skaden (de manglende bygningsdele = den manglende understøtning) ned sætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som argument herfor vil jeg anføre, at huset er en 264 m² arkitekttegnet villa på en 4.622 m² naturgrund i første række mod stranden, hvor størstedelen af grunden ligger indenfor søbeskyttelseslinjen og med direkte adgang til privat bådebro i

Badeværelset ligger på 1. sal. Villaen er bygget i 1965 og ombygget i 1999. Badeværelset er etableret i forbindelse med ombygningen i 1999, idet der tidligere ikke var badeværelse på 1. sal.

Badeværelset er således etableret efter det nye bygningsreglement fra 1998. Begge badeværelser er med granitfliser.

Jeg vil anføre, at det i en sådan arkitekttegnet strandvejsvilla i første række, med to granitbadeværelser og hvor badeværelset på første sal er udført efter det nye bygningsreglement efter 1998 er at forvente, at der kan laves et badeværelse med fliser. Og at jeg på denne baggrund mener, at badeværelset skal understøttes, så der lovligt og efter reglerne i 1999 skal kunne etableres et flisebadeværelse, hvor det ikke er sådan, at *'fliserne og fugerne med tiden kan blive løse og skal reparereres løbende'* og hvor der kan gives almindelig håndværksmæssig garanti på arbejdet.

Jeg vil herudover anføre, at jeg har købt ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som blandt andet dækker:

- Ulovlige bygningsindretninger
- Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet

Og at jeg på den baggrund mener, at de manglende bygningsdele til understøtning af flisebadeværelset skal være omfattet af forsikringsdækningen, svarende til tilbuddet, som er udarbejdet af murer [murerfirma1] den 11-01-2024, på 196.400 kr."

Selskabet har den 11/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører et badeværelse på 1. sal, hvor DBF har dækket en udbedring af et fejlmonteret gulvafløb i brusenichen og i den forbindelse dækket en ny gulvbelægning. Klager mener, at hele gulvet ikke er understøttet korrekt, og at DBF skal dække en ny, støbt konstruktion i stedet for den eksisterende lette.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. januar 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-... udarbejdet den 13. april 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 9. maj 2022 anmelder klager en revne i den underliggende beton i brusenichen på 1. sal. Klager anmelder også, at smøremembranen ikke er ført op bag vægfliser, og at gulvafløbet ikke er godkendt til smøremembran. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 1. juli 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 9. august 2022 afviser DBF dækning. Efter en dialog med FT, hvor FT fremsender nye oplysninger, meddeler DBF dækning til en udbedring af gulvafløbet i brusenichen samt følgeskader, da afløbet har været utæt.

Klager vender herefter tilbage og oplyser, at de har haft en murer og en tømrer ude, som oplyser, at gulvet mangler understøtning.

DBF foretager herefter en genbesigtigelse den 28. februar 2023. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

DBF fastholder den 10. marts 2023, at der alene kan tilbydes dækning til en udbedring af gulvafløbet i brusenichen, og afviser at dække yderligere.

Klager er fortsat uenig og fremsender den 4. juli 2023 et notat fra ingeniør [bygningsingeniør1] (bilag 1).

DBF fastholder dækningsomfanget, hvorfor klager den 13. oktober 2023 påklager sagen til DBF's interne klageafdeling.

Under sagens behandling i klageafdelingen kontakter DBF en ekstern murer, Murermester [murerfirma1] – herefter benævnt '...', som besigtiger ejendommen med henblik på at give tilbud på udbedringen.

[Murerfirma1] konstaterer, at der for udbedring af den dækkede skade ved gulvafløbet vil skulle ske arbejde ved gulvvarmeinstallationen, hvorfor hele gulvbelægningen i badeværelset skal fjernes.

DBF opgør herefter erstatningen på baggrund af tilbud af 7. februar 2024 (bilag 4). Tilbuddet omfatter genetablering af fliser.

Klager mener, at den eneste korrekte løsning er at lave en støbt konstruktion, hvilket DBF er uenig i, idet der efter DBF's opfattelse vil være tale om en forbedring af den konstruktion, som klager har købt huset med.

Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages derfor til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal opgøre erstatningen til 196.400 kr. svarende til udbedringsprisen iht. tilbud af 11. januar 2024 (bilag 2).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre det dækkede forhold.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1965, og nærværende sag drejer sig om et badeværelse etableret på 1. salen i 1999.

Ved DBF's besigtigelser ses ingen tegn på, at gulvkonstruktionen giver sig eller ikke er stabil. Der ses ingen skader på gulvbelægningen uden for brusenichen.

Klagers ingeniør beskriver i sit notat, at den underliggende konstruktion ikke er stift og stabilt nok til at have klinker, da der ikke er lavet tilstrækkelig understøtning. Han gør gældende, at konstruktionen allerede har ledt til skader.

Der er ikke beskrevet skader i gulvbelægningen i ingeniørens notat, og DBF har ved ingen af selskabets besigtigelser set skader på gulvbelægningen eller i øvrigt tegn på, at gulvkonstruktionen ikke er stabil.

DBF har i forbindelse med udbedring af gulvafløbet i brusenichen dækket en udskiftning af gulvet i hele badeværelset. Klager kan i den forbindelse selv vælge, om der etableres en gulvbelægning af vinyl (som omtalt i [Murerfirma1s] notat) eller flisebelægning som den eksisterende.

Da flisebelægningen ikke er egnet til en let konstruktion på 1. salen, kan der fra murerens side ikke gives garanti på løsningen med fliser på den eksisterende konstruktion. Klager må i så fald regne med løbende vedligeholdelse af fuger som følge af, at underlaget kan give sig en smule. Alternativt kan klager vælge at få udført vinylbelægning som anbefalet på en let konstruktion. Prisen er næsten den samme som for flisebelægning, og der vil være sædvanlig garanti på dette arbejde. [Murerfirma1] har udarbejdet tilbud på løsningen. Dette fremlægges som **bilag F**.

Klager mener, at DBF skal dække en ny støbt konstruktion med svalehaleplader. [Murerfirma1] har udarbejdet et tilbud på løsningen (bilag 2).

Løsningen med en støbt konstruktion er væsentligt dyrere end hhv. vinyløsningen og løsningen med fliser på den eksisterende konstruktion.

DBF gør for det første gældende, at klager ikke har påvist, at den eksisterende gulvkonstruktion er udformet på en måde, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne, når der ses bort fra forholdet omkring gulvafløbet, som DBF har dækket en udbedring af.

DBF gør herudover gældende, at klager er blevet tilbudt en løsning med etablering af vinylgulv, hvilket ville have været den korrekte belægning ved etablering af et badeværelse på 1. sal på en let konstruktion. Klager er herudover blevet tilbudt en løsning som den eksisterende. Det forhold, at mureren ikke vil give garanti på en sådan løsning, medfører ikke, at DBF er forpligtet til at forbedre konstruktionen ved udførelse af en støbt gulvkonstruktion.

Endelig gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at den eksisterende gulvkonstruktion udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne."

Klageren har i brev af 19/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager mener, at den eneste korrekte løsning er at lave en støbt konstruktion, hvilket DBF er uenig i, idet der efter DBF's opfattelse vil være tale om en forbedring af den konstruktion, som klager har købt huset med."

Jeg er ikke enig i Dansk Boligforsikrings opfattelse. Huset er købt med granitklinker på badeværelset på 1. sal, hvorfor det må være rimeligt ved et køb at antage, at der er tale om en lovlig løsning, hvilket er en støbt konstruktion. Der er dermed tale om manglende bygningsdele til understøtning af flisebadeværelset.

Jeg vil anføre, at jeg har købt ejerskifteforsikring med udvidet dækning, som blandt andet dækker:

- Ulovlige bygningsindretninger
- Kosmetiske forskelle på fliser og sanitet

Dette netop for at forsikre os imod denne type af overraskelser.

'Da flisebelægningen ikke er egnet til en let konstruktion på 1. salen, kan der fra murerens side ikke gives garanti på løsningen med fliser på den eksisterende konstruktion. Klager må i så fald regne med løbende vedligeholdelse af fuger som følge af, at underlaget kan give sig en smule. Alternativt kan klager vælge at få udført vinylbelægningen som anbefalet på en let konstruktion.'

Jeg mener, at Dansk Boligforsikrings murers vurdering understøtter min opfattelse af, at der mangler bygningsdele til understøtning af det eksisterende flisebadeværelse.

'DBF gør for det første gældende, at klager ikke har påvist, at den eksisterende gulvkonstruktion er udformet på en måde, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne, når der ses bort fra forholdet omkring gulv afløbet, som DBF har dækket en udbedring af.'

Jf. det byggetekniske forsikringsnotat, der er vedlagt som bilag 1 til min klage af 30-04-2024, mener jeg at have påvist dette.

'DBF gør herudover gældende, at klager er blevet tilbudt en løsning med etablering af vinylgulv, hvilket ville have været den korrekte belægning ved etablering af et badeværelse på 1. sal på en let konstruktion. Klager er herudover blevet tilbudt en løsning som den eksisterende. Det forhold, at mureren ikke vil give garanti på en sådan løsning, medfører ikke, at DBF er forpligtet til at forbedre konstruktionen ved udførelse af en støbt gulvkonstruktion.'

Jeg er ikke enig i, at der er tale om en forbedring, hvis der udføres en støbt konstruktion. Jeg mener, der er tale om manglende bygningsdele, og at manglen kan udbedres ved at udføre en støbt konstruktion.

Jeg mener, at skaden (de manglende bygningsdele = den manglende understøtning) nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Jeg mener desuden, at det faktum, at Dansk Boligforsikrings murer ikke vil give garanti på et tilsvarende badeværelse uden etablering af den manglende understøtning understreger, at der er tale om manglende bygningsdele.

'Endelig gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at den eksisterende gulvkonstruktion udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.'

Jf. det byggetekniske forsikringsnotat, der er vedlagt som bilag 1 til min klage af 30-04-2024, mener jeg at have påvist, at det den eksisterende gulvkonstruktion ikke var en lovlig byggemåde i 1999, og i øvrigt heller ikke er det nu."

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101587

Ankenævnet for Forsikring

9.

101587

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 13/4 2020:

"

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	I badeværelse på første sal er der en revnet gulvflise og revnet fuge mellem gulvfliser i brusenichen. Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.
	K1	I badeværelse i stueetagen er en enkelt klinke delvist manglende/revnet. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	I badeværelse i stueetagen er der en enkelt delvist manglende/revnet sokkelklinke. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	I badeværelse i stueetagen er der enkelte vægfliser med manglende vedhæftning til underlag, blandt andet på væg mod bruserarmatur. Note: Fliser og fuger er intakte og der skønnes at være anvendt vådrumsmembran og der vurderes derfor i det konkrete tilfælde ikke risiko for skade eller nærliggende risiko for skade.
6.3 Fuger	K1	I badeværelse i stueetagen er fuge under bundstykke ved dør manglende. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	I badeværelse på første sal er fuge mellem gulv og væg revnet. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.5 Fald mod gulvafløb	K1	I bruseniche i badeværelse på første sal har gulvet utilstrækkeligt fald mod gulvafløb. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
6.7 Rumaftæk	K1	Der er ikke monteret fast rumaftæk fra badeværelse på første sal. Note: Der er dog oplukkeligt vindue til ventilation.

"

Det fremgår af klagerens anmeldelse af 9/5 2022:

"Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med påbegyndelse af udskiftning af knækket flise i bruseniche. Flisen var knækket ved indflytning og vi har derfor ikke benyttet brusebadet på noget tidspunkt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Det viste sig, at betongulvet under fliserne var revnet, dvs. at gulvkonstruktionen ikke er fagmæssigt korrekt udført.

Badeværelset ligger på 1. sal.

Smørmembran med armeringsfilt er heller ikke ført op bag vægfliser, men er afsluttet i vandret højde med gulv.

Desuden er bruseniche udført uden gulvafløb til smørmembran iht. Byg og By anvisning 200."

Det fremgår af byggeteknisk notat af 2/7 2023 af bygningsingeniør1:

"FUGT- OG BYGGETEKNISK RÅDGIVNING

Formål

Bygningsingeniør [bygningsingeniør1] har idag besøgt ejendommen på ovenstående adresse.

Formålet med besigtigelsen og rådgivningen var at undersøge og vurdere den igangværende forsikringssag (/og uoverensstemmelse) mellem husejerne og forsikringsselskabet Dansk Boligforsikring.

...

Om boligen

Der er tale om en ældre villa, som oprindeligt er opført i 1965. Huset er så blevet ombygget og tilbygget igennem flere perioder, men særligt vedr. den aktuelle 1. sal og badeværelset, er denne ombygning foregået omkring 1999 og 2000.

De nuværende ejere har boet i huset siden 2021, og der har været en række grimme overraskelser undervejs med en række forhold som ikke var lavet godt nok. De tidligere ejere har jf. tilstandsrapporten boet i huset i godt 2 år.

Kort historik

Skaden er anmeldt for lang tid siden, og der har sidenhen været lavet en række undersøgelser, både fra husejernes side, og fra forsikringen med deres taksatorer mv.

Der ligger en anerkendelse af skaderne, og tilhørende dækningstilsagn. Men man er uenige om udbedringer og omfanget af disse. Eksempelvis kan husejerne ikke finde håndværkere der vil udbedre som beskrevet af forsikringen.

...

OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Der foreligger en lidt længere sagshistorik allerede på sagen, hvor de nye husejere har anmeldt en skade til ejerskifteforsikringen, som afviser sagen med skaderne og manglerne på badeværelset. Der henvises generelt til denne længere mailkorrespondance.

Jeg har i dag vurderet sagen nærmere, efter at have sat mig ind i sagshistorikken, samt efter at have været ude og besigtige forholdene. Jeg stiller mig i den forbindelse generelt uforstående overfor afvisningen hos forsikringen, med deres argumenter om at badeværelset lever op til gældende byggesregler, normer og kutymer. Dertil finder jeg det ikke brugbart, (i mangel på bedre ord) at man negligerer og tilsidesætter det almene tekniske fælleseje. Vi er alle enige om, at der er tale om anvisninger, men hvis man afviger fra dette, har man et særligt dokumentationskrav for at bevise at de udførte arbejder er udført godt nok. Her kunne vi aktuelt se på de mangelfulde forhold som 1) har givet skader og 2) gør at der ikke kan laves en god, simpel og holdbar udbedring.

Det er min faglige vurdering som prof. byggesagkyndig med ekspertise indenfor vådrum og badeværelser, at der foreligger nogle uheldige forhold i opbygningen af 1. sals badeværelset på etagebjælker.

Der er tale om et 'hårdt' og stift badeværelsesgulv bestående af større klinker som er udlagt på tvivlsomme underlag af træplader oven på et gammelt stuegulv, (gulvbrædder), som igen blot ligger på etagebjælkerne med ca. 1 meter imellem. Ude i brusenichen kan der ses et enkelt forsøg på en mellemstrø/mellembjælke, men dette ændrer reelt ikke på at den underliggende konstruktion ikke er stiv nok til at understøtte et badeværelsesgulv med klinker.

Det er min klare vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke hele badeværelsesgulvet udskiftes, (hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og ikke mindst hvis man skal til at sammensætte og 'lappe' den nuværende konstruktion sammen.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101587

Læs nærmere på de næste sider

Min overordnede vurdering af sagen og gulvkonstruktionens tilstand er, at der:

- 1) er tale om aktive skader som bl.a. kan henledes til den ringe stivhed af gulvkonstruktionen
- 2) at udbedringen af de nuværende skader ikke kan udbedres, uden at igangsætte større tiltag og udbedringer.

OPSUMMERING AF PUNKTER / RÅDGIVNINGSEMNER / SKADER

Følgende punkter er de emner som er blevet drøftet på rådgivningen, og som danner grundlag for nærværende rapport. Udover forholdet med badeværelset er der også problemer med kolde og uisoleret lysninger omkring ovenlysvinduerne. Dette kører der også en sag på, og derfor tages det med i nærværende notat også.

- Fejlbehæftet og skadet badeværelsesgulv.
- Manglende isolering og tætning omkring ovenlysvinduer
- Ulovlig elgulvvarme, med blottede ledninger

[Fotografi]

Badeværelsets gulv som ude i brusenichen er brudt og har været det sidste års tid.

[Fotografi]

Billede af en åbnet lysning, hvor der helt åbent direkte ud til undertaget/taget.

FEJLBEHÆFTET BADEVÆRELSE

Beskrivelse af problemet

Som nævnt indledningsvis er der en længere sagshistorik på denne aktuelle skade og problematik i badeværelset på 1. salen. De dybereliggende skader i gulvet blev opdaget, da man tog den revnede klinke op, for at udbedre den. I forbindelse med dette opdagede man at gulvet var revnet dybere nede, og at det ikke kun var klinken der var revnet.

Derudover kunne man konstatere at fejlbehæftet gulvafløb, (som var 'klippet til') og videre opdagede man de underliggende vandskader på gulvkonstruktionen.

[Fotografi]

Kundens eget billede af den dybereliggende revne under den revnede klinke.

[Fotografi]

Billede af gulvafløbet og utæthederne i denne.

Forskellige observationer

Der er siden lavet en række opdagelser og observationer ved gulvet. Vådrumsgulvet er bygget direkte oven på eksisterende gulvbrædder, hvor på der er lagt en krydsfinerplade. Ovenpå denne igen er der udlagt en vådrumsmembran og så gulvklinkerne.

Forskellige undersøgelser har så kunnet konkludere lidt forskelligt med udformningen af denne vådrumsmembran.

Brusenichen

I brusenichen specifikt er der så ydermere udlagt et tyndere pudslag/slidlæg - angiveligt for at etablere fald mod gulvafløbet i midten af brusenichen. Dette lag udgøres af blot 2-3 cm tyndt pudslag, og det var dette pudslag som der kunne ses revner i.

Ikke god nok understøtning

Det er min faglige vurdering at gulvkonstruktionen generelt og overordnet ikke er stabil og stiv nok.

Gulvopbygningen er muligvis god og stiv nok til at have et vinylgulv eller lignende; men det er ikke stift og stabilt nok til at have klinker.

Kort fortalt er der alt for langt mellem etagebjælkerne, og der er ikke lavet tilstrækkelig understøtning under gulvbrædder/krydsfineren til at udgøre et stabilt nok underlag.

Her skal der enten støbes et tykkere betonlag, (8-10 cm) af armeret beton, eller også skal der være langt kortere mellem understøtninger under træpladerne. Og her skriver jeg bevidst ikke træbrædderne, da man netop skal have disse op for at etablere et stift underlag, hvor man typisk har mellembjælker og tværbjælker for hver 30. centimeter eller lignende.

Derpå to lag krydsfiner og et glidelæg imellem.

Der findes en række forskellige opbygningsmuligheder, men det er min vurdering at den aktuelt benyttede udgave ikke er god nok, og at den har ledt til skader.

Gulve og vægge, herunder samlinger, til- slutninger og rørgennemføringer, skal være vandtætte. Især skal konstruktioner, hvori der indgår træ eller andet organisk materiale, sikres mod indtrængning af vand.

Konstruktioner i vådrum skal kunne mod- stå normale mekaniske påvirkninger uden at få så store deformationer, at fx flisebeklædning eller eventuel vandtæt belægning beskadiges. Især flisebeklædte konstruktioner kræver et stift underlag for at undgå revne- dannelse.

Vådrum skal kunne tåle påvirkning af varmt og koldt vand, og konstruktionerne må ikke beskadiges af deformationer som følge af ændringer i den relative luftfugtighed, fx årstidsvariationer. ...

Uddrag fra SBI 189, vedr. kravene i småhusreglementet.

Betingelser for betonudstøbning

Inspektion af bjælkelæg

Der tillades normalt ind til 6 m² betonudstøbning på ældre træbjælkelæg uden beregningsmæssig eftervisning af bjælkernes bæreevne og stivhed, forudsat at bjælkelagene er inspiceret og fundet i orden af den stedlige bygningsmyndighed. Bræddegulve og eventuelt indskud skal fjernes i nødvendigt omfang, før inspektionen finder sted

Forstærkning eller udskiftning

Hvis bjælkerne skønnes for svage til at bære den øgede belastning med betonudstøbning og vandtæt gulv, skal deres styrke og stivhed beregnes og eventuelt nødvendig forstærkning udføres. Hvis der findes angreb af råd og svamp skal alt angrebet træværk fjernes og erstattes under fagkyndig kontrol, eller bjælkelæg må udskiftes med betondæk.

Uddrag fra den daværende vådrumsanvisning, SBI 169, Gulve og vægge i vådrum.

Tyndt pudslag

Jeg kan læse i korrespondancen, at man taler om betongulvet og svindrevner. Det skal understreges på det kraftigste at der **ikke** er tale om et betongulv. Der er tale om et tyndt pudslag, som også er stift, og som vil revne på et ikke-stabilt og ikke stift nok underlag.

[Fotografi]

Kundens eget billede for opbrydningen.

[Fotografi]

Kundens egne billeder.

Bygget op over siderne

Det synes ydermere til, at dette pudslag er blevet udført på et senere tidspunkt, og det er kun ude i brusenichen af der ses dette pudslag.

Det er nærliggende at tænke, at der nemt kan/kunne trænge vand ned her langs med disse kanter. Muligvis ikke langt nok ned til selve etagekonstruktionen, men ikke desto mindre ned til fliseklæberen mv.

Områder er forsøgt lukket med simple fuger langs med vægkanterne.

[Fotografi]

Nærbillede der viser at gulvet er støbt op over glasvæggene.

Utæt gulvafløb

Der er videre konstateret et ulovligt gulvafløb, hvor man har klippet i den øverste flange eller kant på den øvre del af gulvafløbet. Dertil virker det som om, at den nederste flange af afløbsskålen var langt helt nede i krydsfineren, men at selve vådrumssikringen først kom oven på pudslag. Dette må have efterladt en betonpuds-kant på 2-3 cm. bagved den utætte topflange.

[Fotografi]

Kundens eget billede før gulvløbet blev taget helt op.

[Fotografi]

Forsøg på at vise afstanden mellem gulvafløbets afløbsskål og den øvre utætte del.

[Fotografi]

Gulvkonstruktionen med tydelige fugtskader.

[Fotografi]

Flere steder ses der lapninger med simple fuger, som her langs med kanten.

Bagfald

Der ses ydermere også et kraftigere bagfald på gulvet over mod døren. Dette er et kritisk forhold i sig selv.

KONKLUSION PÅ BADEVÆRELSESGULV

Konklusionen på badeværelsesgulvet er, at gulvet er mangelfuldt udført i sin helhed, og at der er flere forhold der kan være medvirkende til skadesudviklingen. Men overordnet vurderes gulvet for ustabil og dette har ledt til for store besværgelser i gulvet, som videre har ledt til revnedannelse.

Om det så videre har ledt til andre skader, som man så har forsøgt at udbedre er uvist, men det sandsynliggøres hermed, at der tidligere har været skader, som man har forsøgt at udbedre med pudslag og deslige ovenpå, herunder med en uheldig tilpasning af gulvafløbet.

Det sandsynliggøres også, at man gennem tiderne har forsøgt at udbedre disse utætheder med simple fuger, men det har ikke i nyere tid været hverken lovligt og normen, at vådrum skal sikres med fuger.

Vandtætheden af et vådrum må ikke afhænge af fuger.

Fuger

Elastiske fuger anvendes for at optage bevægelser mellem bygningsdele. For at opnå lang levetid skal elastiske fuger udformes med en geometri - tilstrækkelig bredde og dybde - som sikrer, at de forventede bevægelser kan optages. Der bør anvendes bund- stop eller sliptape som modhold for fuge- massen og primer til at sikre vedhæftning til kontaktfladerne. Fugerne bør udformes, så det er muligt at udskifte dem, dvs. udskære den gamle fugemasse og afrense kontaktfladerne. Elastisk fugemasse til brug i vådrum skal være tilsat fungicider for at hindre begroning.

Vandtæthed af en vådrumskonstruktion må aldrig afhænge af en elastisk fuge.

»Fleksible« mørtelfuger, dvs. cementbaserede fugemørtler med tilsætning af plast- materiale som gør den færdige fuge mere fleksibel, kan i visse tilfælde benyttes i stedet for elastiske fuger. Da »fleksible« mørtelfuger kun kan optage meget små bevægelser, vil det kun være tilrådeligt at anvende dem, hvor der ikke forudses bevægelser, fx i hjørnefugen ved en støbt opkant.

Udbedring

Forsikringsselskabet har anerkendt dækning af fugtskaderne i 1. salens badeværelse, men deres beskrivelse af udbedringen kan efter min vurdering ikke lade sig gøre.

Der kan ikke bare lægges en ny krydsfinerplade ned og støbes oven på denne. Underlaget er fortsat ikke i orden, og en lokal lapning og udbedring af denne vil ikke løse meget, men reelt efterlade gulvet svækket og risikofyldt med sammenbygningerne.

Der ses også andre revner på gulvet enkelte steder, og når man banker på gulvet er man slet ikke i tvivl om, at gulvet ikke er stabilt nok.

Efter min vurdering, kigger vi på en fuld badeværelsesrenovering, hvor hele gulvet skal tages op og ombygges på et sikkert og stift underlag. Som nævnt kan dette laves på forskellige måder, men det anbefales at man laver et nyt tungt badeværelsesgulv af en støbt betonplade på svalehaleplader eller lignende.

Der kan også godt opbygges et støbelag mellem etagebjælkerne, men da skal der støbes et tykkere lag beton, som er revnearmeret.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101587

Ankenævnet for Forsikring

17.

101587

Økonomi

Nærværende notat har ikke til hensigt at beskrive en fuld udbedring af badeværelset, og det anbefales derfor at badeværelset først projekteres af en konstruktør/ingeniør eller lignende - gerne forinden tilbudsindhentning.

Projekteringen skønnes at koste mellem 20.000 - 25.000 kr. inkl. moms.

Selv badeværelsesrenoveringen skønnes at koste mellem 170.000 - 200.000 kr. inkl. moms.

ØVRIGE KOMMENTARER

Gulvvarmeslanger er blottet

Der ses ydermere at en gulvvarmeledning, (el) ligger blottet og synligt i gulvets kanter. Dette er en klar ulovlighed, og udover der er risiko for beskadigelse af varmetrådene, er der også risiko for personskafe, skulle man få stød fra en blottet/skadet ledning.

Det er ukendt hvorfor denne løsning er lavet, men det kunne tyde på, at badeværelset er blevet udbedret/repareret på et tidligere tidspunkt.

Gulvvarmen skal laves om i forbindelse med badeværelsesrenovering, men forholdet må evt. betragtes som en separat skade.

[Fotografi]

Nærbillede af ledningen der føres op langs med glasvæggene og ligger i hjørnefugen.

[Fotografi]

Billede af forholdet lidt længere derfra."

Det fremgår af tilbud af 11/1 2024 fra murerfirma1:

"Tilbud omhandler følgende	...	I alt
Demontering af badeværelse	...	16800,00
Opbygning af en ekstra strøer under skillerum	...	8700,00
Isolering under indskud	...	4300,00
Opbygning af indskud med 22 mm krydsfiner	...	13300,00
Udskiftning af gulv afløb 15 x 15 cm	...	5500,00
Udskiftning af gips i brusekabine efter fliser.	...	5220,00
Udlægning af 0,20mm folie på indskud	...	4950,00
Udlægning af ca 70mm EPS beton mellem strøer samt 6 mm rionet	...	7920,00
Udlægning af flydemørtel i brusekabine med fald mod afløb	...	3650,00
Udlægning af flydemørtel på resten af gulvet	...	11200,00
Vådtrumssikring af badeværelse efter gældende regler	...	4700,00
Opsætning af 2 stk. brusevinger med glasbygge sten om brusekabine	...	9620,00
Opsætning af fliser på vægge i brusekabine fliser til 500 inkl. moms.	...	10110,00
Lægning af fliser på gulv til 500 inkl. moms. Med sokkel fliser	...	14400,00
Fugning af fliser med cement fuge	...	4220,00
Gummifugning af hjørner	...	4120,00
Bortkørsel af affald	...	2550,00
Genmontering af skab og inventar	...	3250,00

Ankenævnet for Forsikring

18.

101587

Montering af ny el gulvvarme	...	6220,00
Fugning om sokler og maling af vægge	...	8650,00
Montering af sanitet	...	4200,00
Kørsel og Miljø	...	3540,00
...		
Total		196400,00

*Der tages forbehold for at
At der ikke er råd til bjælker."*

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/7 2022:

"Besigtigelsesdato: 01-07-2022

...

Anmeldt forhold

Gulvkonstruktion i bruseniche på 1 sal er ikke udført korrekt.

Forsikringstager har påbegyndt udskiftning af revne gulvflise, der er anmærket i tilstandsrapport.

Der findes i den forbindelse revne i betongulvet, og med henvisning til SBI anvisning 200 anmeldes manglende vådrumssikring mellem gulv og vægge, samt ulovligt gulv afløb.

Det oplyses, at brusenichen ikke er brugt efter overtagelse pga. den anmærkede flise.

[Figur]

Byggesag, digitale oplysninger, historik, rapporter

Badeværelset på 1 salen er etableret i 1999 samtidig med tilbygning af spisebue, jf. byggetilladelse.

Der fremgår ikke nærmere oplysning om konstruktionsopbygning og materialer.

Plantegning fra byggetilladelsen, hvor placering af dør til badeværelset og skillebue ved trappe afviger fra aktuelle placeringer:

[Figur]

Observationer og målinger

Gulv i bruseniche

Foto 1

[Fotografi]

Bruseniche med opkant og brusevinger i glasbyggesten

Foto 2

[Fotografi]

Betongulv med gulv afløb

...

Foto 3

[Fotografi]

Gulv afløbet er nedstøbt og der ses ikke krave til vådrumssikring.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

101587

Anmeldte forhold

Foto 4

[Fotografi]

Vådrumssikring på gulv udført med banevare

Foto 5

[Fotografi]

Vådrumssikringen er beskadiget ved optagning af flise, og der ses mindre svindrevne i beton.

...

Foto 6

[Fotografi]

Elastisk hjørnefuge vurderes udført med transparent byggesilikone, og der ses ikke vådrumssikring ved overgang.

Gulvopbygning med opkant

Foto 7

[Fotografi]

Opkant mellem brusevinger.

Foto 8

[Fotografi]

Ca. 64 mm opkant udenfor bruseniche.

...

Foto 9

[Fotografi]

Ca. 47 mm opkant i bruseniche.

Foto 10

[Fotografi]

Fald mod gulv afløb.

Ingen tegn på fugtskader på tilstødende vægge og loft

Foto 11

[Fotografi]

Foto 12

[Fotografi]

...

Foto 13

[Fotografi]

Foto 14

[Fotografi]

...

Konklusion

Brusenichen er ikke brugt efter overtagelse, og der ingen tegn på skader.

Revne i beton vurderes som svindrevne, og der er vådrumssikring med banevare mellem beton og gulvfliser.

Med henvisning til SBI-anvisning 200 anmeldes der ulovlig udført vådrumssikring i overgang mellem gulv og vægge, samt ulovligt gulvafløb uden flange.

SBI-anvisning 200 udkom 2001.

Badeværelset er etableret i 1999, og det skal derfor opfylde BR 98.

I BR 18, pkt. 4.6.1 og 4.6.2 angives følgende krav:

4.6 Vådrum

4.6.1 Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav: *(4.6.1) I SBI-anvisning 189 beskrives, hvorledes gulve og vægge i vådrum kan udføres.*

- a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
- c. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.
- d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

4.6.2 Til vandtætning af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal flisesystemer og fugefri belægningssystemer, som påføres i flydende form, udføres i overensstemmelse med vilkårene i Bolig- og Byministeriets godkendelse af de enkelte fabrikater.

Der ses henvisning til SBI-anvisning 189, der beskrives hvorledes disse kan udføres, men der er i BR 98 ikke indeholdt nærmere krav til udførelse af vådrumssikring eller gulvafløb.

I anvisning 189 anbefales at overgang mellem gulv og væg sikres med f.eks. en membran, der er armeret med fiberstrimmel.

I badeværelset ses ikke denne ekstra sikring, og byggemetoden afviger derfor i forhold til anvisningerne, men den vurderes lovlig jf. opstillede krav i BR 98.

Gulvafløb med flange ses ikke beskrevet, hvorfor eksisterende gulvafløb også vurderes lovligt.

Tilstandsrapport

Pkt. 6.1: revnet gulvflise og defekte hjørnefuger i bruseniche.

Udbedring og økonomi

Der foreligger tilbud på udbedring.

Arbejdet vurderes fyldestgørende, og prisen er rimelig.

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

Kr. 24.375,00 inkl. moms."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2022:

"Besigtigelsesdato: 28-02-2023.

...

Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Genbesigtigelse for kontrol af vådrumssikring og gulvopbygning.

...

Konklusion

Der er fugtskade i gulvet omkring gulvafløbet, og der ligger el- installationsledning synlig foran brusevinger. Gulvafløbet ses på forsikringstagers fotos at være påført smøremembran, men risten er forsøgt tilpasset, hvorfra utæthed er opstået.

Badeværelset er etableret i 1999, og vurderes udført sædvanlig og lovligt.

I BR 98 henvises til SBI- anvisning 189, og på side 83 ses følgende beskrivelse af gulvopbygning på lette dæk:

Lette dæk

Lette dækkonstruktioner med træbjælkelag skal i vådrum have undergulv af plader. Disse gulvkonstruktioner er fugtfølsomme og skal derfor beskyttes effektivt mod fugt. De må ikke benyttes på terrændæk eller ved krybekældre med højde under 600 mm.

Til flisebeklædte gulve skal underlaget bestå af mindst 19 mm konstruktionskrydsfiner med højst 300 mm understøtningsafstand. Over pladen udlægges et vandtæt lag, der fx kan bestå af EPDM-tagdug - se *Gulve og vægge i vådrum* - eller en MKgodkendt vandtæt flisebeklædning. Fald kan etableres ved at kile krydsfinerpladen op, eller ved at udføre et afretningslag oven på krydsfinerpladen og det vandtætte lag. Afretningslag udføres bedst i 10-30 mm tykkelse med hurtighærdnende specialmørtler som svinder minimalt, og som normalt kan belægges med fliser inden for et døgn efter udstøbningen.

Gulvet i badeværelser ses som helhed opbygget iht. til denne anvisning, men i brusenichen er der et afretningslag over krydsfineren, og her mangler der et vandtæt lag over krydsfineren.

Der er anvendt 21 mm krydsfiner, og denne ligger med fuldt underlag på et 22 mm parketgulv.

Gulvkonstruktion er som helhed opbygget med hovedbjælker og understøttede mellembjælker, og afstand mellem disse er ca. 57 cm.

For 22 mm parketgulv må strøafstand ikke overstige 60 cm, hvilket er opfyldt.

Konstruktionen vurderes fuldt ud stabil, og der er ingen tegn på eftergivenhed.

Vådrumssikring er udført med smøremembran, og i overgang mellem gulv og væg ses ekstra armering med hjørnebånd.

Vådrumssikring er udenfor vådzone ført 10 cm bag sokkelfliserne.

Hvilket vådrumsprodukt der er anvendt vides ikke, men udførelsen følger beskrivelse i vedlagte anvisning på Alfix 1K.

Der er i badeværelset opkant til bruseniche, og kun gulv afløb i denne:

I BR08 (Bygningsreglementet 2008) blev indført at hvis der er opkant til bruseniche skal der være 2 **gulv afløb** i rummet. Så ældre badeværelser (fra før 2008) ofte udført med opkant ved brusenichen

og kun et **gulv afløb** - det er uhensigtsmæssigt, men ikke ulovligt.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Badeværelset er etableret i 1999 i forbindelse med tilbygning jf. byggetilladelse.

Gulv- og vægfliser vurderes at være fra samme tidspunkt.

Observationer og målinger

Plantegning af badeværelse fra salgsoptegning

...

Badeværelse og opbrydningsomfang

Foto 1

[Fotografi]

Udenfor bruseniche er 2 gulvfliser samt en enkelt sokkelflise fjernet.

Foto 2

[Fotografi]

I bruseniche er opkant samt gulvopbygning fjernet.

...

Gulv udenfor bruseniche

Foto 3

[Fotografi]

Der ses udenfor brusenichen vådrumssikring og el gulvvarmesystem

Foto 4

[Fotografi]

I hjørnefuge ved brusevinger og opkant ses blå installationsledning, der formodes at være brugt til gulvvarmen.

...

Opbygning af vådrumssikring ved demonteret sokkelflise

Foto 5

[Fotografi]

Vådrumssikring ført 10 cm over gulv.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

101587

Foto 6

[Fotografi]

Nærbillede af vådrums smøremembran.

...

Foto 7

[Fotografi]

Der ses ekstra hjørneforstærkning 5 cm op på væg.

Bredde på hjørnebånd er 10 cm, og det er lagt 5 cm ud på hhv. gulv og væg, samt dækket med smøremembran.

Gulv i bruseniche

Foto 8

[Fotografi]

Gulvet er opbygget med dobbelt trægulv, hhv. parketgulv og krydsfiner.

Foto 9

[Fotografi]

21 mm krydsfiner hvorpå der ses spartellag til faldopbygning og vådrumssikring under fliserne.

...

Vådrumssikring i bruseniche

Foto 10

[Fotografi]

Smøremembran med hjørnebånd under fliser.

Foto 11

[Fotografi]

Del af nederste vægflise fjernes ved besigtigelsen.

...

Foto 12

[Fotografi]

Vådrumssikring er udført med smøremembran og hjørnebånd, som ved sokkelflise udenfor brusenichen.

Bjælkelagsopbygning

Foto 13

[Fotografi]

Ca. 57 cm afstand mellem hovedbjælke og mellembjælke.

Mellembjælke måler 63x63 mm.

Foto 14

[Fotografi]

Samme afstand måles under brusenichen bagvæg.

...

Foto 15

[Fotografi]

Mellembjælker understøttes af tværbjælke.

Foto 16

[Fotografi]

Tværbjælke er fastholdt på side af hovedbjælkerne.

Foto 17

[Fotografi]

Afstand på tværbjælker måles til ca. 90 cm.

Ændringer pga. afløbsrør til vask og toilet

Foto 18

[Fotografi]

Forgrening går ud under brusevinge.

Foto 19

[Fotografi]

Mellembjælke er fjernet ved forgreningen.

...

Foto 20

[Fotografi]

Ny understøtning udført med lodret monteret bræt.

Foto 21

[Fotografi]

Brættet understøttes på murværk i stueetagen.

Principskitse: Gulvopbygning

[Figur]

Gulvfliser

Vådrumssikring

Spartellag til faldopbygning

21 mm krydsfiner

22 mm parketgulv

Hoved- og mellembjælker

Understøttende tværbjælke

Tilstandsrapport

Nr. 6.1, 6.3 og 6.5.

Udbedring og økonomi

Der foreligger tilbud fra den 25.04.2022, hvor trægulvet dog erstattes med støbt gulv.

Omfang og pris vurderes rimelig, men prisstigning må forventes.

Blå installationsledning tjekkes for funktion og omlægges under gulv, hvis den er i brug.

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

Overslagspris ca. kr. 30.000,00 inkl. moms."

"Tilbud omhandler følgende ...	I alt
Demontering af badeværelse og glasbyggesten	12300,00
Opbygning af en ekstra strøer under skillerum i brusekabine	5600,00
Afslibning af det gamle lim på gulvet	3500,00
Udskiftning af gips i brusekabine	5220,00
Opbygning af gulv i brusekabine	5500,00
Udskiftning af gulvafløb til Fliser	5500,00
Udlægning af el gulvvarme	6220,00
Grov spartling oven på gulvvarme	6300,00
Finspartling af gulv klar til fliser	5300,00
Vådrumssikring af vægge i brusekabine og gulv.	4700,00
Lægning af fliser på gulv med sokkelflise fliser 500 inkl moms m2	14400,00
Opsætning af fliser på vægge i brusekabine fliser til 500 inkl moms	10110,00
Fugning af fliser med cement fuger	4220,00
Opsætning af brusevinger i glassten	9620,00

Ankenævnet for Forsikring

28.

101587

Gummifugning af hjørner	4120,00
Genmontering af skabe og inventar	3250,00
Montering af sanitet	4200,00
Kørsel og Miljø	2950,00
Bortkørsel af affald	1520,00
...	
Total	143162,50

Der tages forbehold for at.

At der ikke er råd i bjælker.

Det er ikke en løsning jeg kan anbefale, jeg mener ikke det er god løsning på en første sal."

Det fremgår af police af 17/2 2021:

"Ikrafttrædelsesdato 31-01-2021

...

Udvidet dækning Ja."

Det fremgår af forsikringsbetingelser W.1.1.19:

"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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende 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 – der er fra 1965 – den 1/2 2021. Badeværelset på 1. sal blev etableret i 1999. Klageren anmeldte den 9/5 2022, at der var en revne i den underliggende beton i brusenichen på 1. sal, at smøremembranen ikke var ført op bag vægfliser, og at bruseniche var udført uden gulvafløb til smørmembran. Selskabet har anerkendt at dække omkostninger til udbedring af fejlmonteret gulvafløb i brusenichen og i den forbindelse at dække ny gulvvarme, en ny gulvbelægning i hele badeværelset med enten vinyl eller fliser som de eksisterende fliser, i alt 143.162,50 inklusive moms. Selskabet har afvist at dække omkostninger for en ny støbt gulvkonstruktion. Det fremgår, at den samlede reparationsudgift inkl. en ny støbt gulvkonstruktion udgør i alt 196.400 kr.

Klageren har anført, at der er manglende understøtning af badeværelsesgulvet med fliser, da der er for langt mellem etagebjælkerne. Klageren har anført, at selskabet ud over det, som selskabet har anerkendt at dække, også skal dække en ny støbt betonkonstruktion af gulvet, så det kan bære et flisebadeværelse. Klageren har anført, at der er tale om manglende bygningsdele i form af manglende understøtning af badeværelset, hvilket nedsætter bygningens byggetekniske værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klageren har anført, at undergulvet i badeværelset i sin nuværende opbygning ikke er stift nok til, at der kan lægges fliser på det. Klageren har anført, at det ikke er meningen, at fliser skal blive løse, og at hårde fuger skal repareres løbende, som det vil være tilfældet, hvis hun vælger selskabets løsning med flisegulv uden understøtning af kon-

struktionen. Klageren har anført, at hendes håndværker ikke ønsker at afgive en garanti med den opbygning som selskabet har tilbudt. Hun er uenig med selskabet i, at der vil være tale om en forbedring af konstruktionen, hvis der udføres en støbt konstruktion. Klageren har anført, at den eksisterende gulvkonstruktion ikke var en lovlig byggemåde i 1999 og heller ikke er det nu.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved den eksisterende gulvkonstruktion som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra forholdet omkring gulvafløbet, som selskabet har anerkendt at dække. Selskabet har anført, at der ved selskabets besigtigelser ikke var tegn på, at gulvkonstruktionen gav sig eller ikke var stabil, og at der ikke sås skader på gulvbelægningen uden for brusenichen. Selskabet har anført, at der ikke er beskrevet skader i gulvbelægningen i klagerens bygningsingeniør1's notat. Selskabet har anført, at klageren er blevet tilbudt etablering af vinylgulv, hvilket ville have været den korrekte belægning ved etablering af et badeværelse på 1. sal på en let konstruktion. Det forhold, at mureren ikke vil give garanti på en sådan løsning, medfører ikke, at selskabet er forpligtet til at forbedre konstruktionen ved udførelse af en støbt gulvkonstruktion. Selskabet har anført, at klageren må regne med løbende vedligeholdelse af fuger som følge af, at underlaget kan give sig en smule, hvis hun vælger den løsning. Alternativt kan klageren vælge at få udført vinylbelægning som anbefalet på en let konstruktion. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at den eksisterende gulvkonstruktion udgør en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at "6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 I badeværelse på første sal er der en revnet gulvflise og revnet fuge mellem gulvfliser i brusenichen. Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner ... 6.3 Fuger ... K1 I badeværelse på første sal er fuge mellem gulv og væg revnet. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 2/7 2023 indhentet af klageren af bygningsingeniør1, at "Der er tale om et 'hårdt' og stift badeværelsesgulv bestående af større klinker som er udlagt på

tvivlsomme underlag af træplader oven på et gammelt stuegulv, (gulvbrædder), som igen blot ligger på etagebjælkerne med ca. 1 meter imellem. Ude i brusenichen kan der ses et enkelt forsøg på en mellemstrøm/mellembjælke, men dette ændrer reelt ikke på at den underliggende konstruktion ikke er stiv nok til at understøtte et badeværelsesgulv med klinker. Det er min klare vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Hvis ikke hele badeværelsesgulvet udskiftes, ..., er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og ikke mindst hvis man skal til at sammensætte og 'lappe' den nuværende konstruktion sammen. Min overordnede vurdering af sagen og gulvkonstruktionens tilstand er, at der: 1) er tale om aktive skader som bl.a. kan henledes til den ringe stivhed af gulvkonstruktionen 2) at udbedringen af de nuværende skader ikke kan udbedres, uden at igangsætte større tiltag og udbedringer ... Det er min faglige vurdering at gulvkonstruktionen generelt og overordnet ikke er stabil og stiv nok. Gulvopbygningen er muligvis god og stiv nok til at have et vinylgulv eller lignende; men det er ikke stift og stabilt nok til at have klinker. Kort fortalt er der alt for langt mellem etagebjælkerne, og der er ikke lavet tilstrækkelig understøtning under gulvbrædder/krydsfineren til at udgøre et stabilt nok underlag. Her skal der enten støbes et tykkere betonlag, (8-10 cm) af armeret beton, eller også skal der være langt kortere mellem understøtninger under træpladerne. Og her skriver jeg bevidst ikke træbrædderne, da man netop skal have disse op for at etablere et stift underlag, hvor man typisk har mellembjælker og tværbjælker for hver 30. centimeter eller lignende. Der på to lag krydsfiner og et glidelag imellem. Der findes en række forskellige opbygningsmuligheder, men det er min vurdering at den aktuelt benyttede udgave ikke er god nok, og at den har ledt til skader ... Konklusionen på badeværelsesgulvet er, at gulvet er mangelfuldt udført i sin helhed, og at der er flere forhold der kan være medvirkende til skadesudviklingen. Men overordnet vurderes gulvet for ustabil og dette har ledt til for store besværgelser i gulvet, som videre har ledt til revnedannelse. Om det så videre har ledt til andre skader, som man så har forsøgt at udbedre, er uvist, men det sandsynliggøres hermed, at der tidligere har været skader, som man har forsøgt at udbedre med pudslag og deslige ovenpå, herunder med en uheldig tilpasning af gulvafløbet. Det sandsynliggøres også, at man gennem tiderne har forsøgt at udbedre disse utætheder med simple fuger, men det har ikke i nyere tid været hverken lovligt og normen, at vådrum skal sikres med fuger ... Der kan ikke bare lægges en ny krydsfinerplade ned og støbes oven på denne. Underlaget er fortsat ikke i orden, og en lokal lapning og udbedring af

denne vil ikke løse meget, men reelt efterlade gulvet svækket og risikofyldt med sammenbygningerne. Der ses også andre revner på gulvet enkelte steder, og når man banker på gulvet, er man slet ikke i tvivl om, at gulvet ikke er stabilt nok".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/7 2022, at "Brusenichen er ikke brugt efter overtagelse, og der ingen tegn på skader. Revne i beton vurderes som svindrevne, og der er vådrumssikring med banevare mellem beton og gulvfliser ... Der ses henvisning til SBI-anvisning 189, der beskrives hvorledes disse kan udføres, men der er i BR 98 ikke indeholdt nærmere krav til udførelse af vådrumssikring eller gulvafløb. I anvisning 189 anbefales at overgang mellem gulv og væg sikres med f.eks. en membran, der er armeret med fiberstrimmel. I badeværelset ses ikke denne ekstra sikring, og byggemetoden afviger derfor i forhold til anvisningerne, men den vurderes lovlig jf. opstillede krav i BR 98".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2022, at "Badeværelset er etableret i 1999, og vurderes udført sædvanlig og lovligt. I BR 98 henvises til SBI- anvisning 189, ... Gulvet i badeværelser ses som helhed opbygget iht. til denne anvisning, men i brusenichen er der et afretningslag over krydsfineren, og her mangler der et vandtæt lag over krydsfineren. Der er anvendt 21 mm krydsfiner, og denne ligger med fuldt underlag på et 22 mm parketgulv. Gulvkonstruktion er som helhed opbygget med hovedbjælker og understøttede mellembjælker, og afstand mellem disse er ca. 57 cm. For 22 mm parketgulv må strøafstand ikke overstige 60 cm, hvilket er opfyldt. Konstruktionen vurderes fuldt ud stabil, og der er ingen tegn på eftergivenhed. Vådrumssikring er udført med smøremembran, og i overgang mellem gulv og væg ses ekstra armering med hjørnebånd. Vådrumssikring er udenfor vådzone ført 10 cm bag sokkelfliserne. Hvilket vådrumsprodukt der er anvendt vides ikke, men udførelsen følger beskrivelse i vedlagte anvisning på Alfex 1K. Der er i badeværelset opkant til bruseniche, og kun gulvafløb i denne: I BR08 (Bygningsreglementet 2008) blev indført at hvis der er opkant til bruseniche skal der være 2 **gulvafløb** i rummet. Så ældre badeværelser (fra før 2008) ofte udført med opkant ved brusenichen og kun et **gulvafløb** - det er uhensigtsmæssigt, men ikke ulovligt".

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at den udvidede dækning omfatter "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige 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".

Basisdækning

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. sal, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt til at udbedre den anerkendte skade efter forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

34.

101587

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2022, at "Der er anvendt 21 mm krydsfiner, og denne ligger med fuldt underlag på et 22 mm parketgulv. Gulvkonstruktion er som helhed opbygget med hovedbjælker og understøttede mellembjælker, og afstand mellem disse er ca. 57 cm. For 22 mm parketgulv må strøafstand ikke overstige 60 cm, hvilket er opfyldt. Konstruktionen vurderes fuldt ud stabil, og der er ingen tegn på eftergivenhed".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 13/7 2022, at der ikke var tegn på skader i brusenichen, og at revne i beton vurderedes som svindrevne.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække omkostninger til udbedring af fejlmonteret gulvafløb i brusenichen og i den forbindelse at dække en ny gulvbelægning i hele badeværelset med enten vinyl eller fliser som de eksisterende fliser, i alt 143.162,50 inklusive moms.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning over forsikringens basisdækning. Nævnet bemærker, at en forstærkning af undergulvskonstruktionen som anbefalet af klagerens ingeniør efter nævnets opfattelse udgør en forbedring af konstruktionen, der ikke er omfattet af forsikringens basisdækning.

Det, som klageren har anført – herunder at håndværkerne ikke vil udføre arbejdet under garanti – kan ikke føre til andet resultat.

Udvidet dækning

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. sal er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

35.

101587

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2022, at "Badeværelset er etableret i 1999, og vurderes udført sædvanlig og lovligt ... Gulvkonstruktion er som helhed opbygget med hovedbjælker og understøttede mellembjælker, og afstand mellem disse er ca. 57 cm. For 22 mm parketgulv må strøafstand ikke overstige 60 cm, hvilket er opfyldt".

Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck