Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2017 blev i sag nr. 89531:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin rådgivende arkitekt over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende et forhold ved en gulvkonstruktion. Han er desuden utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifterne til etableringen af et kapillarbrydende lag i terrændækkonstruktionen. Herudover kræver klageren dækning for sine udgifter til rådgivere. Inden sagen blev indbragt for nævnet, har klageren udbedret forholdene ved gulv- og terrændækkonstruktionen.

Selskabet har bl.a. henvist til afskrivningstabellen for tæppebelægninger ved beregningen af erstatningen for udgifterne til udbedringen af bl.a. isolering og betonpuds i gulvkonstruktionen for de områder, der oprindeligt var tæppebelagte. Selskabet har afvist at dække udgiften til etableringen af et kapillarbrydende lag med henvisning til: "Da der er tale om en ulovlighed, som kun vil være dækket af en udvidet ejerskifteforsikring – denne dækning har kunden fravalgt".

Spørgsmålet om der er dækningsberettigende forhold ved gulv- og terrændækkonstruktionen, har tidligere været forelagt nævnet i sag nr. 87.522. Af kendelsen i denne sag af 2/9 2015 fremgår bl.a.:

"Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/11 2013.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bemærkninger

	Ja	Nej
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐

Gulve under møbler og tæpper.Adgang til tagrum ikke muligt pga. ringe højde og manglende gangbro - tagrum er kun inspiceret i begrænset omfang fra loftlem.Vegetation på nordsiden dækker sokkel & delvis facade, læmur syd er dækket af vegetation.Havestue er dækket af vegetation mod syd.Gulv i havestue dækket af tæppe.

...

Registrering af bygningens tilstand

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Revne i murværk mod øst.
2.2 Beklædninger	K2	Gavl mod vej med defekter.
2.3 Læmure	K2	Store revner og fugeudfald. Note: Læmuren er under nedbrydning.
...		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Der er stedvis hultlydende gulvfliser(Mangler vedhæftning til underlaget) i bad ved soveværelse. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrægning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.
	K3	Der er stedvis hultlydende gulvfliser(Mangler vedhæftning til underlaget), samt stifter mangler i stiftmosaiken i bryggers. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrægning i den bagvedliggende skjulte konstruktion.
...		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve knirker lidt, bl.a. i gang.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Revner over dør til værelse mod have i gang.
	K2	Flere revner i bryggersvægge.

...

I klageskemaet af 6/1 2015 er ved klagerens arkitekt anført:

'Efter aftale med taksator efter dennes besigtigelse, kunne arbejdet fjernelse af gulvkonstruktionen fortsætte'.

Af taksatorrapport af 12/3 2014 fremgår:

'Under råbetonen er der muld mener entreprenøren. Men jeg mener ikke at det er muld, men råjords fyld, da der ikke er rester er rødder i de prøver jeg besigtigede. Råjord er ikke kapilarbrydende, men der er ikke observeret opfugtning af råbetonen.

Der er heller ikke konstateret sætninger i råbetondækket, men kun en geoteknisk vurdering kan afklare om der er risiko for dette'.

Klageren har indhentet en ingeniørrapport af 22/5 2014. Heraf fremgår:

'Da [klageren] i forvejen har planer om indretningsændringer, med hensyn til at flytte skillevægge, bæres omkostningerne til dette arbejde (MU - EL - TØ - MA) af ejeren

selv. Men omkostninger til ændring af terrændæk konstruktionen - inklusive lovliggørelse, må bæres af ejerskifteforsikringen'.

Klagerens arkitekt har i mail af 13/3 2015 til nævnet bl.a. tilføjet:

'Jeg skal gøre opmærksom på:
…
at den primære bærende konstruktion - betondækket - der er lagt direkte på et jordlag altid giver risiko for sætninger i større eller mindre grad og at den overliggende ikke byggetekniske korrekte udførte konstruktion på ingen måde kan optage selv mindre sætninger med revner til følge'.
…

Nævnet udtaler:

…

Gulvkonstruktion

Konstruktionen er opbygget af bløde isoleringsbatts, hvorpå der er støbt et betonpudslag af varierende tykkelse på ca. 10-40 mm. Betonlaget er belagt med tæpper, nogle steder med træundergulv. Af taksatorrapport af 12/3 2014 fremgår, at det uarmerede betonlag er skadet, idet der er revner og ujævnheder/sætninger, fordi isoleringsbatts ikke har kunnet bære. Taksatoren anfører, at det er en ikke korrekt opbygget svømmende gulvkonstruktion.

Klagerens arkitekt har anført, som gengivet i klageskemaet af 6/1 2015, at bløde isoleringsbatts ikke må anvendes i denne konstruktion. Betonpudslaget er ikke egnet som trykfordelende overflade, det er ej svindarmeret/armeret og tykt nok, og der forekommer revnedannelser. Han vurderer, at konstruktionen ikke er opbygget byggeteknisk korrekt.

Han har videre anført, at baderumsgulve er opbygget som de øvrige gulve på blød isolering med et blødt isoleringslag. I det største baderum ses store revner mellem gulv- og vægfliser, hvor der løbende er foretaget udbedring ad åre. Ved det mindste baderum har terrændæk sat sig meget ved dør og ved yderdøren. Når gulvet betrædes, virker det fjedrende. Nævnet lægger til grund, at disse forhold kan henføres til fejl ved gulvkonstruktionens opbygning.

Nævnet finder det herefter bevist, at gulvkonstruktionen er byggeteknisk forkert opbygget, at forholdet har givet anledning til revner som følge af dårlig bæreevne i konstruktionen, og at forholdet på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for, at der ville udvikle sig yderligere skade.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 fremgår med karakteren K1, at gulve knirker lidt, bl.a. i gang. Nævnet finder, at klageren ikke herved er advaret mod det langt alvorligere forhold, at der er fejl ved gulvkonstruktionens opbygning, som indebærer nærliggende risiko for skade herpå. Nævnet finder, at forholdet er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende, at den fejlagtigt opbyggede gulvkonstruktion udgør et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at en udbedring heraf er en del af den renovering af ejendommen, som klageren alligevel havde tænkt sig at udføre, og at selskabet af den grund er berettiget til at afslå at yde dækning.

Terrændæk
En forsikringstager har som udgangspunkt bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter nævnets opfattelse har klageren med det fremlagte i en sådan grad sandsynliggjort, at der kan foreligge en dækningsberettigende skade, at selskabet skal bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen og herunder afdække, hvorledes skaden i givet fald bør udbedres. Undersøgelsen skal foretages af en bygningskyndig, som parterne i fællesskab udpeger.
…

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at husets gulvkonstruktion udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet skal endvidere genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår terrændækket og bekoste, at en bygningskyndig, som parterne i fællesskab udpeger, besigtiger terrændækket med henblik på at konstatere og beskrive, dels om der er forhold ved terrændækket, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade, dels om, og i givet fald hvorledes, der bør foretages udbedring heraf.

Klageren får ikke medhold i øvrigt".

I en sagsfremstilling vedlagt klageskemaet i nærværende sag har klagerens rådgivende arkitekt bl.a. anført:

"Erklæring vedr. undersøgelse af terrændækket:

Parterne har i enighed udpeget bygningssagkyndig ingeniør … til at undersøge og udtale sig om terrændækket, i relation til kendelsen af 2. september 2015. Se bilag 1, side 18.

Det er klagers og advokatens (mail af 10. marts 2016) opfattelse opfattelse, at erklæringen klart understøtter de beviser der er redegjort for og fremlagt - se kendelsen side 16. Erklæringen fra den bygningssagkyndige understøtter tillige den konstruktion der er udført og at det manglende kapillarbrydende lag har indebåret nærliggende risiko for skade, se herved hans erklæring side 4.

Klager gør opmærksom på, at Frida Forsikring, har besigtiget forholdet, den skadede konstruktion da den blev konstateret og før udbedringen blev foretaget, og umiddelbart herefter afviste, at dække forholdet og udtalte, at arbejdet kunne fortsætte, se i øvrigt bevisførelsen i sag nr. 87522.

Efter Ankenævnets kendelse og Erklæringens fremkomst har der indtil nu, mellem Frida Forsikring og klagers advokat/undertegnede været en omfangsrig korrespondance, uden resultat.

Klager har rykket Frida Forsikring for svar på mail af 19. maj 2016 og d.d. endnu ikke modtaget et sådant.

I forløbet har klages advokat … meddelt, at da Frida Forsikring er begyndt at tilføre advokatkontoret sager, ser advokaten sig af etiske hensyn, nødsaget til afstå fra, at repræsentere klager.

Klager har afvist et tilbud af 21. december 2015 om en dækning der efter klagers opfattelse på ingen måde opfylder erstatningsforpligtigelsen m.m..
Frida Forsikring har modtaget klagers krav jf. bilag 2 og har med det nævnte tilbud af 21. december 2015 ikke ville dække terrændækket.

Klager har overfor Frida Forsikring udmeldt klagers økonomiske krav, brev fra advokat af 4. november 2015, og meddelt Frida Forsikring, at klager fastholder tidligere fremsatte krav med tillæg af yderligere omkostninger til advokat og rådgivere m.m. på 25.000 excl. moms, således, at det samlede krav beløber til til I alt kr. 771,506. – se bilag 2.

Klager finder det rimeligt - som sagen har udviklet sig, at Frida Forsikring dækker dels tidligere afholdte sagsomkostninger og de indtil nu påløbne sagsomkostninger, når henses til, efter klagers opfattelse: FRIDAs manglende vilje og forhaling som udgangspunkt.

Det er klagers opfattelse, at Frida Forsikring fejl fortolker og ikke vil ankerkende, at håndterer erstatningsforpligtigelsen i henhold til justitsministeriets Bekendtgørelse nr. 13 af 12.1.2012 om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v..

Klager skal blandt andet henvise til bilag 1, i svar på mail af 11. maj 2016 fra Frida Forsikring indskrevet med rødt (svar på Fridas argumentation) af ing. … og til bilag 1, brev af 28. april 2016 fra ingeniør …

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet:

- at Ankenævnet tager stilling til, om selskabet, jvf bilag 1, håndtere erstatningsforpligtigelsen, dels i henhold til klagers argumentation i bilag 1 og i henhold til justitsministeriets Bekendtgørelse nr. 13 af 12.1.212 om dækningsomfanget af ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbruger-beskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v..

- at Ankenævnet overfor selskabet og klager klarlægger og redegører for selskabets erstatningspligt i relation til gældende love og regler, der jf bilag 1 og 2, mellem parterne ikke er enighed om!

- at Ankenævnet overfor selskabet og klager forholder sig til klagers krav, bilag 1, herunder hvordan erstatningsforpligtigelsen er i relation til de udgifter der er forbundet med gulvkonstruktionen, terrændækket og omkostninger?"

Klagerens rådgivende arkitekt har – i sit bilag 2 - opgjort klagerens krav således:

"Denne beregning tager udgangspunkt i, at genskabe og lovliggøre de forhold der forefandtes og som var forudsat genanvendt i ombygningen på ejendommen …
Her er tale om 1) gulv- og 2) terrændækskonstruktionen, 2 wc/baderum og væg mellem bryggers og soveafd., m.m.

Huset var oprindeligt udført med el-varme. I forbindelse med udbedring af skaden er varmesystemet ændret til gulvvarme, som ikke er medtaget i opgørelsen.

Eksisterende tyndt 2-4 cm. betonpudslag lagt på blød isolering er fjernet.

10-12 cm. betondæk lagt direkte på terræn er opbrudt og fjernet.

Der er udgravet for følgende ny gulv- og terrænsdækskonstruktion - i alt 141 m2:

Ny gulvbelægning af Pergo gulvbrædder på underlag som membran/trinlydsdæmpende.
I vådrum og entre gulvfliser.

Terrændæk er opbygget som følger:
10 cm. krydsarmeret betondæk (vibfri) og slebet.
Gulvvarmeslanger - fjernvarme.
2 x 150 mm polystyren gulvisoleing /kapilarbrydende.
50 mm afrettet grus.

2 baderum er nedrevet - beregninger er forudsat med grundlag i eksisterende rum før nedrivning.
Entre var med klniker.
Køkken er nedrevnet og ikke medregnet, da dette ikke var planlagt at indgå i den nye planløsning.

Grundlag for denne opgørelse er Ankenævntes afgørelse om dækning af forhold der vedr.:

1 **Gulvkonstruktionen**
2 **Terrændæk**

K	Kalkuleret / skønnet pris					
E	Entreprenør pris for udført			**Alle beløb er excl. moms:**		
	Emne:		**Enhed:**	**Antal:**	**a kr.:**	**I alt:**
1.	**Gulvkonstruktionen:**					
1.1	Opbrydning, fjernelse, bortkørsel af eksisterenden svømmende gulvkonstuktion: excl. bad/entre:	E	m²	115	192	22.080
1.2	Demonteringer i 2 eksisterende baderum, sanitet/skabe m.m.:	K	m²	9	300	2.700
1.3	Bad/wc rum - 2 stk: Skillevægge, nedrivning og bortskaffelse:	k	m²	29	200	5.800
1.4	Nye skillevægge 10 gasbeton inkl. puds:	k	m²	29	820	23.780
1.5	Vådrumsbehandling	k	m²	37	405	14.985

1.6	Vandtætning / siliconefuger	k	lbm	18	60	1.080
1.7	Malerbehandling af vægge en side:	k	m²	24	120	2.880
1.8	Malerbehandling af lofter:	k	m²	10	147	1.470
1.9	Opsætning af vægfliser:	k	m²	37	1.978	73.186
	Gulve:					
1.10	Opbrydning til rådbeton inkl. bortskaffelse:	k	m²	10	192	1.920
1.11	Nyt gulvpudslag:	k	m²	10	494	4.940
1.12	Vådrumsbehandling.	k	m²	10	496	4.960
1.13	Gulvfliser:	k	m²	10	1.793	17.930
1.14	Siliconefuger:	k	lbm	15	120	1.800
1.15	Ny spildevandinstallation:	k	m²	150	97	14.550
1.16	Ny vandinstallation koldt/varmt:	k	m²	150	158	23.700
1.17	Genmontering af sanitet og skabe:	k	stk	10	450	4.500
1.18	Indvendige døre - genmontering:	K	stk	3	450	1.350
1.19	Ny el-installation i 2 baderum:	E	stk	2		14.070
	Bryggers/sovafd.:					
1.20	Nedrivning af væg:	k	m²	10	200	2.000
1.21	Ny gipsvæg:	k	m²	10	562	5.620
1.22	Malerbehandling af do:	k	m²	20	120	2.400
	Entre:					
1.23	Opbrydning, fjernelse, bortkørsel af eksisterenden svømmende gulvkonstuktion:	E	m²	13,5	192	2.592
1.24	Nyt gulvpudslag:	k	m²	13,5	494	6.669
1.25	Gulvfliser:	k	m²	13,5	1.793	24.206
	Øvrige gulvbelægninger:					
1.10	Ny gulvbelægning af Pergo laminat på underlag:	K	m²	131	600	78.600
1.12	Fodpaneler ink. maling:	K	lbm	55	120	6.600
	1 Gulvkonstruktion og følgearbejder, kr. :					**366.368**

8. 89531

K Kalkuleret pris
E Entreprenør pris for udført

Alle beløb er excl. moms:

	Emne:		Enhed:	Antal:	a kr.:	I alt:
2.	**Terrændæk:**					
	Opbrydning af terrændæk; 10-12 cm beton. Container, bortkørsel og deponeringsafgift. Udgrave jord og bortkøre dette inkl. deponeringsafgift. 10 cm. udstøbning af betondæk Krydsarmeringsnet r8/150 2 x 150 mm polystyrenisoleing 5 cm. grusafretning.					
	Samlet i alt:	E	m²	141		**158.137**
2.1	Omlægning af vandledning til VVB: (Eksist. stålrør lå forkert i ny konstruktion)	K	lbm	25	300	**7.500**
	2 Terrændæk og følgearbejder i alt:					**165.637**
	Rekapitulation samlede håndværkerudgifter:					
1	Gulvkonstruktion og følgearbejder:					366.368
2	Terrændæk og følgearbejder i alt:					165.637
	Håndværkerudgifter i alt:					**532.005**
3	**Omkostninger:**					
3.1	Advokat: Honorar i forbindelse med sagsførelsen:				16.000	
3.2	Arkitekt: Honorar i forbindelse med sagsførelsen til og med Ankenævnets afgørelse:				19.200	
3.2.1	Arkitekt honorar i forbindelse, syn og sagsførelse efter Ankenævnets kendelse:				12.500	
3.2.2.	Honorar i forbindelse med opgørelse af krav				13.000	
3.3	Ingeniør:					
3.3.1	Honorar i forb. med rådgivning og rapport:				12.000	
3.3.3	Honorar i forbindelse med rådgivninger efter Ankenævnets kendelse:				12.500	
	3 **Omkostninger i alt excl. moms:**					**85.200**
	I alt excl. moms kr.					617.205
	25 % moms:					154.301
	Samlet krav i alt inkl. moms:					**771.506**

Dertil har selskabet i mail af 1/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vores kunde har sendt sit erstatningskrav, bilag 2, hvoraf det fremgår, at eksisterende 2-4 cm tykt betonpudslag og underliggende isolering er fjernet.

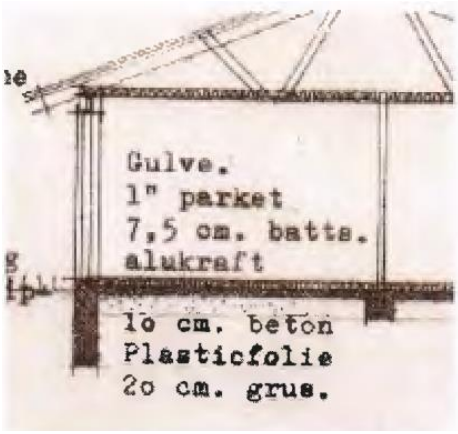
At få fjernet dette og lagt nyt isolering og et betonlag i rette tykkelse, er vi indforstået med at erstatte over Ejerskifteforsikringen på de vilkår, der gælder for forsikringen. Skaden som vi blev pålagt af jer, at udbedre er netop det øvre betonlag, som var blevet 'masseret' i stykker på grund af belastningen oven fra mod den delvis bløde isolering neden under.

Herudover har vores kunde ønsket at opgradere hele gulvkonstruktionen til nutidig standard/kravene i dag. Disse omfattende yderligere arbejder er Ejerskifteforsikringen uvedkommende. Vi skal forholde os til, hvad der skulle være i henhold til den byggetilladelse, som der lå til grund for den oprindelige ejendom.

Her kan I se, hvad vi mener, at vi er forpligtet til erstatte
Vi skal erstatte i henhold til de krav, som var gældende for byggeriets opførelse i 1969 og derfor ud fra BR66. Herudover skal vi erstatte, at der lægges tilsvarende tæppebelægning, hvor der lå tæpper og fliser, hvor der lå fliser.

Vores kunde har købt en basis-Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning. Vi kan herefter tilbyde, at erstatte at gulvkonstruktionen bringes i overensstemmelse med den oprindelige plan for eksisterende gulvkonstruktion i henhold til byggesagsmappen. Det betyder, at vi ikke skal optage og fjerne det nederste betondæk.

Byggetilladelsen i BR66 for huset - det fremgår af tegningen over **den eksisterende bygning**, at:



Den del af gulvkonstruktionen **over det støbte terrændæk** har en tykkelse af ca. 125 mm.
Opbygningen jf. tegningen:

- Overgulvet er ca. 25 - 26 mm tykt
- Gulvet er lagt på en strøkonstruktion på 50 * 50 mm
- Opklodsningen under strøerne vil have en tykkelse på ca. 50 mm
- Isoleringen er 75 mm som er lagt mellem strøkonstruktionen og klodserne

Dette giver i alt en gulv tykkelse på minimum 125 mm.

Skaden jf. syns og skønsmandens opgørelse:
Med henvisning til div, skrivelser, skadesanmeldelser m.m. kan det konkluderes, at den samlede gulvkonstruktion har været opbygget som:

- Tæpper - Fliser i vådrum
- 10-40 mm pudslag
- 75 mm blød mineraluldsisolering
- Plastfolie
- 10-12 cm betondæk
- Råjord

Syns & skønsmanden har opgjort konstruktionen til en tykkelse på ca. 120 mm

Kunden har gjort følgende gældende:
1. revnet gulvkonstruktion - over det støbte terrændækket
2. ulovlighed uden skade - manglende korrekt dræningslag under det støbte terrændæk

Forsikringen dækker forhold:
1. Revnet gulvkonstruktion over det støbte terrændæk

Forsikringen dækker ikke det forhold:
2. ulovlighed uden skade - manglende korrekt dræningslag under det støbte terrændæk
   Baggrunden for dette er, at der ikke er ikke er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, med dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Udbedringen af forhold 1:
Vi henviser til en lignende sag, hvor Teknologisk Institut har beskrevet udbedringen.
Vi henviser til vedhæftede rapport fra Teknologisk Institut, Byggeri og anlæg, Faglig Leder og ingeniør …, som har beskrevet udbedringen af en lignende sag.

Formål
Formålet med besigtigelsen og mødet er at fremkomme med forslag til gulvkonstruktion som kan erstatte den eksisterende.

Data og informationer
Gulvet er oplyst som et strøgulv på lecabeton.

Der er ifølge det oplyste 120-150 mm til overkant af strøer. Det blev oplyst at man ville anvende et isoleringsprodukt med en varmekonduktivitet på 0,022 W/mK.i form af Kingspan Therma TF 70.

Vurdering
Ud fra besigtigelse og de givne data og informationer kan instituttet udtale følgende:

Der er følgende muligheder når den tidligere isoleringsgrad skal tilgodeses.

1. *Der udlægges ca. 10-15 mm ovntørret sand på eksisterende betongulv.*
2. *På det afrettede sand udlægges 50 mm Kingspan TF 70 eller lignende trykfast plade uden spring ved kanter/samlinger.*
3. *Isoleringspladerne limes sammen med egnet lim.*

4. Der udlægges en 0,20 mm plastfolie som glidelag på isoleringen.
5. Der udlægges ca. 60 mm beton min. 25 MPa med ø8 mm armering pr 100 x 100 net i midten af betontværsnittet.
6. Der udlægges 2 lag epoxymembran P621 fra BASF (hvis der skal spartles efterfølgende skal der påføres endnu et lag med sand for at sikre vedhæftningen til dette).

7. Trægulv kan enten limes eller lægges som svømmende gulv.

Løsningen giver noget der svarer til ca. 90 mm mineralulds isolering.

Vores udbedringsforslag 1.

Tykkelsen af ovennævnte løsning er:

1	ovntørret sand	10-15 mm
2	isolering	40 mm – da de 50 mm svarer til 90 mm isolering, og da 40 mm til ca. 75 mm almindelig isolering
3	beton undergulv	60 mm
4	tæppe	5 mm

En tykkelse på ca. 115 til 120 mm.

Vores udbedringsforslag 2.
Opbygning af undergulvet som den oprindelige godkendte konstruktion jf. den eksisterende byggetilladelse fra Bygningsmyndighederne.

Den del af gulvkonstruktionen over det støbte terrændæk har en tykkelse af ca. 125 mm. Opbygningen jf. tegningen:
- Overgulvet er ca. 25 - 26 mm tykt
- Gulvet er lagt på en strøkonstruktion på 50 * 50 mm
- Opklodsningen under strøerne vil have en tykkelse på ca. 25 mm
- Isoleringen er 75 mm som er lagt mellem strøkonstruktionen og klodserne

Dette giver i alt en gulv tykkelse på minimum 100 mm.

Vores kunde har i sin erstatningsopgørelse medtaget flere punkter, som ikke er nødvendige for, at reparere gulvene. Fx er det ikke nødvendigt at fjerne skillevægge for at reparere gulvene. Her kan ske opklodsning af skillevæggene, som repareres rum for rum.

Byggeteknisk udredning
Her dækkes det skadede overgulv og den underliggende isolering jf. den tegnede basis Ejerskifteforsikring. Altså den revnede gulvkonstruktion - over det støbte terrændækket.

Det støbte terrændæk og underkonstruktionen dækkes ikke af Basis Ejerskifteforsikringen. Da der er tale om en ulovlighed, som kun vil være dækket af en Udvidet Ejerskifteforsikring - denne dækning har kunden fravalgt.

Forsikringsteknisk udredning
skaden opgøres iht. vilkårene - her skal det vurderes om der bør ske fradrag i erstatningsberegningen ud fra udbedringsprisen på overgulvet baseret på alderen i henhold til levetidstabellerne. Herudover sker der fradrag af selvrisiko.

Det fremgår af levetidstabellerne, at der i nogle tilfælde sker fradrag på konkrete bygningsdele og i andre tilfælde sker fradrag på selve konstruktionen, hvor fradraget baserer sig ud fra den synlige del af konstruktionen.
…
I det konkrete tilfælde baserer afskrivningen sig ud fra gulvbelægningen (overgulvet), som er den synlige del af gulvkonstruktionen:

Gulvkonstruktion

-	massive trægulve	Tabel B
-	lameltrægulve	Tabel E
-	linoleum	Tabel G
-	vinyl, laminal og kork	Tabel I
-	tæpper og nålefilt	Tabel J
-	gulvmaling og lakering	Tabel M

Det betyder, at afskrivningen i erstatningen af gulvkonstruktionen skal beregnes ud fra afskrivningsreglerne for den synlige del (gulvbelægningen). Hvis Justitsministeriet havde ment dette anderledes, ville de have udformet overskriften i punktet som 'Gulvbelægning' og neden under have listet gulvbelægningstyperne op. I stedet har de specifikt for gulve udformet overskriften i punktet gulvkonstruktion. Og herunder er der ved 'Gulvkonstruktion' oplistet gulvbelægningstyperne.

Vi gør derfor afskrivning gældende for den udbedring, som vores kunde havde krav på, at få foretaget i henhold til Ejerskifteforsikringens dækning. Da der var tæppebelægning som overgulv, så er det også denne tabel, der anvendes ved erstatningsberegningen. Hvad angår flisegulve, så sker der ikke afskrivning, fordi flisebelægning ikke fremgår af tabellen.

Afskrivningen gøres gældende for den samlede udbedring, som der er omfattet af forsikringens dækning i henhold til bekendtgørelsens regler og intentioner, fordi 'Gulvkonstruktion' og afskrivning på gulvkonstruktioner baserer sig på gulvbelægningstyperne/overgulvet. Til gengæld er der ingen afskrivning på fx flisegulvskonstruktioner, fordi fliser ikke er særskilt nævnt under 'Gulvkonstruktioner'.

Vi mener at fx kendelserne 85778 og 86518 er illustrative for problemstillingen om afskrivning på en hel konstruktion:
…
I kendelse 86518 kom I til det resultat, at en indbygget jerndrager (en ikke synlig del af murværket) uanset den var af jern, måtte betragtes som en integreret del af murværket og derfor var underlagt afskrivningsreglerne for murværk.

Det samme bør gælde for den ikke synlige del af gulvkonstruktionen, der i tabellerne afskrives med udgangspunkt i gulvbelægningstypen. Derfor er kendelse 86518 (jerndrager inde i vægkonstruktionen) illustrativ sammen med kendelse 85778 (en trappe var en integreret del af vægkonstruktionen).

Hvad sker der nu i klagesagen hos os
Vi mener klagen bør behandles under reference 87522, da det er samme forhold, der er genstand for vores kundes klage.

Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis vores kunde har kommentarer til vores svar på klagen, beder vi om, at få lejlighed til at kommentere på kommentarerne.

Hvad angår bilagsfortegnelse, så er der ikke andre bilag end vedhæftede illustrative anonymiserede rapport fra Teknologisk Institut (bilag 1) samt mailkorrespondancen (bilag 2), hvor vi forsøger, at finde en erstatningsmæssig løsning og tilbyder møde herom i håb om, at en dialog kan løse uenigheden. Vores kunde har ikke ønsket et sådant møde."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens rådgivende arkitekt i mail af 24/8 2016 bl.a. anført:

"**Efter vores opfattelse har Frida har ikke ret i deres fremstilling, idet:**

Den tegnede ejerskifteforsikring dækker lovliggørelse i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade jvnf. forsikringsbetingelserne
…
Må det med rimelighed antages at det vil være helt urimeligt, at forlange forelagt en dispensationsafslag fra kommunen for den foretagne konstruktions udbedring, da Fridas egen skønsmand vurdere at det er den valgte udførelse er '**den korrekte måde at udbedre skaden på'**. Det vil være indlysende at kommunen ikke ville give dispensation for ikke at lovliggøre terrændæk- konstruktionen, med den omfattende udbedring af skader der nødvendigvis skulle foretages.

Det må derfor gøres gældende, at skadelidte er berettiget til dækning af de omkostninger der er påløbet for udbedring af skadeforholdet, jvf. Fridas forsikringsbetingelser.

Det er derfor ikke nødvendigt i den aktuelle sag, at forlange der skulle være tegnet en udvidet dækning for lovliggørelse."

Heroverfor har selskabet i mail af 22/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"At vores kunde har købt ejendommen med det formål, at ombygge ejendommen til bofællesskab for … og dermed på forhånd har et ønske om ændre blandt andet gulvkonstruktionen, betyder ikke, at Ejerskifteforsikringen skal betale for at opgradere gulvkonstruktionen til nutidige ønsker for en sådan gulvkonstruktion. Den forbedring må vores kunde selv betale for.

Gulvkonstruktionen fremstod ved købet som betongulv med tæppe pålagt. Det er næppe sådan, at gulvkonstruktionen fremstår i dag.

For eventuelt at kunne opnå 'lovliggørelsesdækning' på en Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning er der naturligvis fra bekendtgørelsens side stillet krav til forsikringstageren:

4) Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. nr. 2, dækker forsikringen også følgende udgifter:
   a) Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at ved-

kommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

…
Det er ikke nødvendigt for at kunne udbedre skaden i gulvkonstruktionen, at gulvkonstruktionen ved samme lejlighed opgraderes til en langt bedre standard end vores kunde kunne have en forventning om, at gulvkonstruktionen havde på tidspunktet for købet. Altså gulvkonstruktionen udført efter den oprindelige byggetilladelse for ejendommen.

Herudover kan vi ikke se, at der er søgt dispensation hos kommunen før udførelsen efter nutidig standard er sket.
…
Vores kundes rådgiver oplyser, at:
Det vil være indlysende at kommunen ikke ville give dispensation for ikke at lovliggøre terrændæk- konstruktionen, med den omfattende udbedring af skader der nødvendigvis skulle foretages.

Nej, det er ikke indlysende, hvis den reelle situation loyalt var blevet oplyst til kommunen inden udbedringen blev udført, nemlig at der var en skade på gulvkonstruktionen som skulle udbedres og at det ville ske via at gulvkonstruktionen blev udført i overensstemmelse med de krav, der i sin tid blev stillet til gulvkonstruktionen i 1966 og som vores kundes advokat tidligere har gjort gældende skulle følges af os.

Det ville fortsat have være den gulvkonstruktion som ejendommen ville have haft, hvis gulvkonstruktionen havde været udført i overensstemmelse med tegningerne fra opførelsen af ejendommen og som vores kunde skulle leve med i ejendommen henset til, at vores kunde har gjort gældende i den tidligere ankenævnssag, at gulvkonstruktionen af betonlag og tæpper (baderummet dog fliser) ikke var en del af det planlagte ombygningsarbejde.

Det er klart, at hvis man fx udarbejder en ansøgning om dispensation og oplyser om, at planen for ejendommen reelt var en total ombygning af ejendommen som helhed til et andet formål hidtil, nemlig et større bofællesskab for et antal … mennesker - i øvrigt i henhold til de oplysninger vi gjorde gældende i den tidligere ankenævnssag - ville kommunen set ud fra en helhedsbetragtning måske ikke give en dispensation.

Det er dog vores opfattelse, at hvis kommunen inden byggeriet gik i gang var forespurgt om en dispensation til den konkrete udbedring af gulvkonstruktionen med en loyal oplysning om, at det var en skade som skulle udbedres og at gulvkonstruktionen ville blive udført i overensstemmelse med den oprindelige tegning fra 1969 og dermed som gulvkonstruktionen med rette kunne forventes at fremstå (også ved den aktuelle totale ombygning) burde det have været muligt at opnå en dispensation.

Der er naturligvis ingen bygningsmyndighed, som ikke mener at det skal være muligt for en bygningsejer at udføre almindelige reparationer i ejendommen. I modsat fald vil der ikke kunne udføres arbejder med vedligeholdelse, opgraderinger med fx gulvvarme eller andre udbedringer generelt på en ejendom fremadrettet.

Nu er det således, at der tilsyneladende ikke blev søgt om dispensation inden udbedringen. Allerede af den grund er kravet til dispensation ikke opfyldt.

Her til kommer, at vores kundes advokat tidligere gjort gældende i 2014 (før den tidligere kendelse I kom med), at det er en udbedring i henhold til BR66, som oprindeligt var kravet fra vores kunde:

…

Nu har vi på grund af jeres tidligere kendelse accepteret, at udbedre gulvkonstruktionen så forholdet opfylder de krav der ved opførelsen af ejendommen blev stillet fra kommunens side i 1969. Altså i overensstemmelse med det krav, som vores kundes advokat bad om vi opfyldte: en gulvkonstruktion i overensstemmelse med BR66.

Herefter er det så alligevel en anden og mere omfattende udbedring (forbedring) inkluderet en opgradering af gulvkonstruktionen til brug for ejendommens nye formål og som kan opfylde nyere krav til gulvkonstruktioners udførelse i nybyggerier, som vores kunde gør gældende at vi bør erstatte.

Hvad angår skønsmandens vurdering, så er skønsmanden ikke forsikringsuddannet og allerede af den grund ikke bekendt med, hvilke regler der gælder for erstatningers fastsættelse via en Ejerskifteforsikring.

Skønsmandens opgave var, at udtale sig om gulvkonstruktionen og det har skønsmanden gjort.

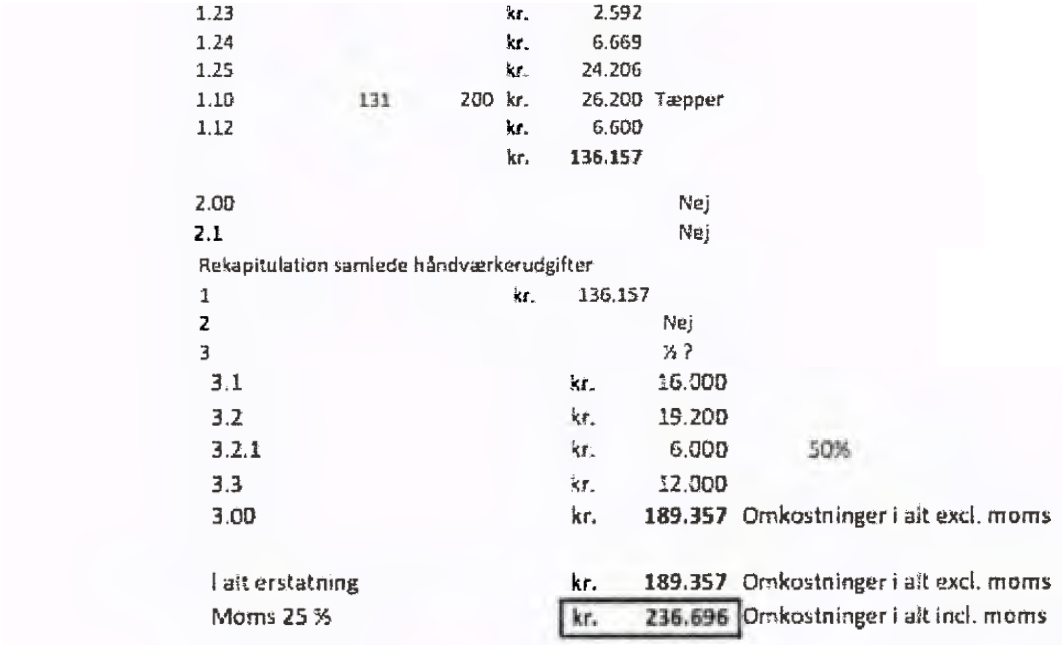
Herefter er det op til os, at beregne et erstatningsbeløb og det har vi gjort. Vi henviser til vores klagesvar og fastholder dette i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Erstatningsopgørelse af 21/12 2015 fra selskabet, hvoraf fremgår:

Gulvkonstruktion	Pkt.	Antal	A. kr.	I alt	
1.1			kr.	22.080	
1.2			kr.	2.700	
1.3					Nej
1.4					Nej
1.5			kr.	7.500	Vurderet 50 %
1.6			kr.	1.080	
1.7					Nej
1.8					Nej
1.9					Nej
1.10			kr.	1.920	
1.11			kr.	4.940	
1.12			kr.	4.960	
1.13			kr.	17.930	
1.14			kr.	930	
1.15					Nej
1.16					Nej
1.17			kr.	4.500	
1.18			kr.	1.350	
1.19					Nej
1.20					Nej
1.21					Nej
1.22					Nej

16. 89531



1.23			kr.	2.592	
1.24			kr.	6.669	
1.25			kr.	24.206	
1.10	131	200	kr.	26.200	Tæpper
1.12			kr.	6.600	
			kr.	136.157	
2.00					Nej
2.1					Nej
Rekapitulation samlede håndværkerudgifter					
1			kr.	136.157	
2					Nej
3					½ ?
3.1			kr.	16.000	
3.2			kr.	19.200	
3.2.1			kr.	6.000	50%
3.3			kr.	12.000	
3.00			kr.	189.357	Omkostninger i alt excl. moms
I alt erstatning			kr.	189.357	Omkostninger i alt excl. moms
Moms 25 %			kr.	236.696	Omkostninger i alt incl. moms

Erklæring af 7/3 2016 fra en ingeniør, hvoraf bl.a. fremgår:

"Der har været kørt en klagesag i forsikringsklagenævnet, og de har fremkommet med en kendelse om, at Frida skal bekoste en nærmere undersøgelse af terrændækket.

Problemstillingen er imidlertid, at terrændækket er udskiftet, hvorfor syn- og skønsmanden har modtaget materiale fra dels forsikringstagers advokat, ankenævnskendelser, dels fra forsikringstagers rådgivere, jf. mail af 11.02.2016, hvor Frida Forsikring er c.c.
…
Ved besigtigelsen kan det bekræftes, at gulvkonstruktion, inkl. terrændæk, er blevet udskiftet med en ny samlet gulvkonstruktion, der jf. tegning nr. … er udført som:

- Pergo gulvbrædder, i vådrum svejset vinyl.
- Blødt underlag og membran af 0,20 mm plastfolie
- 10 cm krydsarmeret betondæk afrettet og støbt
- Gulvvarmeslanger - fjernvarme
- 2 x 150 mm Polystyren gulvisolering - bolig bekostning
- 50 mm afrettet grus

Ved besigtigelsen blev det aftalt, at materiale og den kommunikation, der har været mellem forsikringstager og forsikring mailes til syn- og skønsmanden af …, med c.c. til forsikringen, så partier ved, hvad syn- og skønsmandens har modtaget.

Erklæring

Syn- og skønsmanden skal jf. kendelsen foretage en besigtigelse af terrændækket, der ikke længere eksisterer, så det er naturligvis ikke muligt.

Med henvisning til div. skrivelser, skadesanmeldelser m.m. kan det konkluderes, at den samlede gulvkonstruktion har været opbygget som:

- Tæpper - Fliser i vådrum
- 10-40 mm pudslag
- 75 mm blød mineraluldsisolering
- Plastfolie
- 10-12 cm betondæk
- Råjord

Med henvisning til ovenstående er det betondækket, der skal betragtes som terrændækket, og syn- og skønsmanden skal 'besigtige' og vurdere, om der er en skade eller nærliggende risiko herfor.

Idet konstruktionen ikke eksisterer, kan syn- og skønsmanden ikke se nogen skade. Med henvisning til mail fra … til forsikringen af 31.03.2014 fremgår det dog: 'Desuden har vi konstateret sætninger i terrændækskonstruktionen'.

Det fremgår ligeledes af materialet, at der ikke har været noget kapilarbrydende lag under terrændækket, og at betondækket har været støbt direkte på jord.

Et kapilarbrydende lag har typisk 2 primære funktioner, dels skal det være kapilarbrydende, lede fugt væk og dels trykudligne, dvs. give et jævnt og ensartet tryk fra dækket til de underliggende bærende lag.

Når konstruktionen ikke eksisterer, kan syn- og skønsmanden ikke visuelt vurdere, om der har været nogle fugtrelaterede skader pga. det manglende kapilarbrydende lag.

Syn- og skønsmanden skal imidlertid også vurdere, om der er nærliggende risiko for skader, og når terrændækket nu er fjernet, kan syn- og skønsmanden ikke få afkræftet, at der ikke er nærliggende risiko for skade, selvom huset/terrændækket har ligget der i 45 år.

Med skader henviser syn- og skønsmanden til fugtrelaterede skader, opfugtet terrændæk og hermed evt. fremtidige indeklimaproblemer m.m., samt at idet der er konstateret sætninger i terrændækket, menes evt. yderligere sætninger, da der nu skal udføres en ny 'overgulv'konstruktion samt flytning af skillevægge m.m.

Det skal være muligt at foretage til- og ombygning af en bolig, uden at der sker fremtidige sætninger eller lignende ved flytning af belastninger.

Vi oplever i dag bl.a. et væsentligt mere fugtigt klima end tidligere, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan sige, at der ikke er en nærliggende risiko for skade, når huset er opført uden kapilarbrydende lag.

Udbedring

Syn- og skønsmanden skal udtale sig om, hvorledes forholdet bør udbedres.

Forholdet er i dag udbedret ved, at terrændækket er banket op og fjernet, og der er udlagt afretningslag 300 mm PVC-isolering og støbt et nyt krydsarmeret 10 cm terrændæk.

Dårligt fungerende kapilarbrydende lag er tidligere set udbedret ved at påsvejse et lag tagpap på terrændækket for derved at hindre fugtopstigning i kanterne. Dette er ikke helt teknisk korrekt, idet der så bl.a. kommer 2 fugtspærrer i konstruktionen.

I dette tilfælde er der slet ikke noget kapilarbrydende lag, hvorfor der også skal tages hensyn til det trykudlignede element, og her vil en tagpap kunne revne, såfremt terrændækket sætter sig yderligere.

Syn- og skønsmanden skønner derfor, at den valgte løsning er den korrekte måde at udbedre skaden på."

Brev af 28/4 2016 fra klagerens ingeniør til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Altså, afskrivningstabellen omtaler beskadige bygningsdele med tilhørende komplementære bygningsdele, der medfølger for at selve bygningsdelen kan betragtes som en færdig helhed - og ikke hele den eventuelle underliggende- eller omkringliggende konstruktion.

I det aktuelle tilfælde er der alene kun tale om, at man kan afskrive væg til væg tæppebelægningen inklusive monteringen iht. Tabel J, da væg til væg tæppebelægningen betragtes som en selvstændig bygningsdel i denne forbindelse. Ligesom massivt trægulv inklusive evt. gulvstrøer og monteringen, kan afskrives iht. Tabel J, da de også udgør en selvstændig bygningsdel.

Som det ses at tabel J, afskrives tæppe og nålefilt betragtelig hurtigere end massivt trægulv, hvilket næppe kan undre, da trægulve holder så meget længere end tæpper. MEN den konstruktion både tæppe og det massive trægulv er anbragt på - det være sig en etageadskillelse, eller terrændæk (som i det aktuelle tilfælde) **afskrives der ikke på**, da

disse ikke nedslides eller forringes. Hvorfor terrændæk konstruktionen og etageadskillelsen **skal erstattes efter nyværdiprincippet jvnf. Bekendtgørelsen.**

At overskriften til tabel J betegnes 'Gulvkonstruktion', skal ikke tolkes som at etageadskillelse- og terrændæk konstruktionen også høre med, men dækker alene over de bygningsdele der erfaringsmæssigt nedslides ved selve gulvet.

Det giver ingen mening at forestille sig, at terrændæk konstruktionen under et massivt trægulv, skulle holde længere end terrændæk konstruktionen under et væg til vægtæppe, som jeres fejlagtige misfortolkning lægger op til. Derfor betragtes disse konstruktioner som selvstændige konstruktioner der ikke må afskrives på jvnf. Bekendtgørelsen, men skal erstattes til fuld og nyværdi (se næstsidste afsnit i min afskrift fra Bekendtgørelsen ovenfor)."

Nævnet har desuden fået forelagt bilag fra sag nr. 87.522 – herunder:

Udateret beskrivende tilbudsliste for fagentreprisetilbud (uden prisangivelser), hvoraf bl.a. fremgår:

03. **Tidsplan:**

Ad AB 92 - § 9 stk. 1, tilføjelse:

Entreprisen skal med forbehold for bygherrens endelige godkendelse gennemføres i henhold til tidsplan af 2014.01.06, således:

- byggestart: den: 2014.02.01

- aflevering samlet projekt – alle entrepriser, fuldt færdig den: 2014.04.14

...

1.0 Nedrivningsarbejdet:

1.1 **Demontering og bortskaffelse af følgende:**

1.1.1 - af alle garderobeskabe, alm. skabe, køkkenskabe (over- og underskabe) og køkkenbordsplader: ..... kr.

1.1.2 Forskallingen under alle loftbeklædninger i alle rum skal genbruges og eksisterende membran skal fjernes/bortskæres.
Der er oprindelig opsat 40 x 60 cm gipsplader, og tillige senere opsat profilbrædder og panelloftplader.
(nye el-installationer skal etableres)

1.1.3 - alle lofter i 2 lag og loftlister, excl. forskalling:..... kr.

1.1.4 - af alle indv. døre, alle fodpaneler og indfatninger i alle rum, bortset fra i de 2 eksist. baderum:..... kr.

1.1.5 - af alle løse gulvgulvbelægninger lagt på eksisterende parketgulve:
- i køkken vinyl,
- i stue plastlamelgulv
- i soveafd. ved stort baderum – fyr lamelgulv

i alt:..... kr.

1.1.6 - optagning af eksist. parketgulv, strøer, isolering og membran, i følgende områder:
- partielt for opsætning af nye lejlighedsskelvægge af gips,
- partielt for nye gipsskillevægge,
- for ny entre i bolig nr. 1 og 2,
- for nyt WC/bad i bolig nr. 1,
- partielt for etablering af spildevandsledninger i køkkener i bolig 1, 2 og 3 jf. tegn. nr. 4.

Optagningen af gulve på strøer skal, hvor nye skillevægge og hvor der skal etableres nye spildevandledninger, pågå i mindst muligt omfang, dog således, at der er plads til at udføre arbejdet med nye gipsskillevægge og spildevandsledninger og retablering af beton dæk: i alt:..... kr.

1.1.7 Vinduer:
Demontering/udtagning af i alt 3 stk. vinduer og 1 stk. hoveddør, hvor der skal etableres nye døre D1, D2 og D3 jf. tegning nr. 3, demontering skal pågå efter aftale med MU, i alt..... kr.

...

2.0	**Tømrer- og snedkerarbejdet:**	Alle beløb
2.1	Levering og opstilling af nye gipsskillevægge type Gyproc GS 9 45/45 (450) 2-2 M0, jf. tegn. nr. 3 i alt:.....	kr.
	Alle gipsvægge skal, hvor 90 gr. hjørner afsluttes med spartel-hjørnekanter.	
2.1.1	Tillæg for i wc/bad i bolig nr. 1; levering og montering af Gyproc vådrumsgips på alle vægge inkl. på del af lejlighedsskel i alt:	kr.
2.2	Levering og opstilling af ny forsatsgipsskillevæg type Gyproc XR 120/95 og over spær fod kombineret med type XR 120/95 (450) jf. tegn. nr. 3 i alt:	kr.
	Inden opsætning af væg, hvor vist lejlighedsskel mellem bolig 1 og 2, skal kontrolleres hvorledes den bærende konstruktion er udført – hvordan bæres spærfod!? – Tilsynet skal besigtige.	
2.3.	Levering og opstilling af nye lejlighedsskelvægge type Gyproc XR 120/95 (450) 2-2 M120, jf. tegn. nr. 3 i alt:	kr.
2.3	Ved de to lejlighedsskelvægge, mellem spær; nedtagning, genopsætning og genoplægning af henholdsvis; forskalling, isolering og ny forskalling samt nye hjælpespær på begge sider af vægge og fastboltet til lejlighedsskel, alt i henhold til tegning. nr. 6, i alt:.....	kr.
2.4	Efterisolering: Levering og oplægning af 100 mm Rockwool a-bats på det samlede loftareal, i alt:	kr.
2.4	Gangbro: Levering og oplægning af en 60 cm. bred gangbro udført af 25 mm ru brædder lagt på 2x4" regler fasthold på spærtænger, omfang i kiplinien, og med forbindelse til loftlemme, i alt:	kr.
2.5	Tilretning af eksisterende 2x100 mm isolering der er lagt tæt til tagplader ved alle spærfødder/tag således, at den manglende ventilation til tagrummet etableres med min. 30 mm ventilationsspalte, i alt:	kr.
2.6	I alle rum; levering og montering af nye gips lofter type Gyproc 12,5 mm Kortplan 600x 1200 på eksist. forskalling, samt montering af ny dampstandsende membran type Rockwooll tapet efter gældende forskrifter og fuget tæt til vægge m.m. i alt:	kr.
2.7	Levering og montering af nye 15 x 21 mm hvidmalede fyr skyggelister, hvor der opsættes nye lofter (KBHs Listefabrik), i alt:....	kr.

2.8 Levering og montering af indv. døre type som Swedoor, celledør, beslået. Mål: 9x21, Hvid farve NCS S0502-Y. Incl. låsekasse. Inkl. færdig malet karm, dørgreb og færdigmalet indfatning 15x60. mm.
Bundstykke: 1,0 mm x br = karmdybde af børstet rustfrit stål limet: i alt 2 stk.: ..... kr.

2.9 Levering og montering af indv. skydedøre type som Swedoor, celledør, beslået. Mål: M 10x21, 925x2040x40,
Hvid farve NCS S0502-Y. Incl. håndtag børste stål.
Inkl. færdig malet karm, og færdigmalet kappe samt køreskinne med stop mm.
Bundstykke: 1,0 mm x br = karmdybde af børstet rustfrit stål limet:
i alt 4 stk.: ..... kr.

2.10 Levering og montering af 3 stk. loftlemme jf. tegn. nr. 3 inkl. 15x68 mm færdigmalet indfatninger, i alt: ..... kr.

2.11 Levering og montering af fodlister i alle rum bortset fra baderum type 15x68 mm færdigmalet godlister, i alt: ..... kr.

2.12 Afdækning af eksisterende alle gulve med plast og kraftigt gulvpap tapet, i alt: ..... kr.

2.13 Nye gulve af skal leveres og monteres således:

- 22 mm NOVOPAN SPAANDEX K-GULV EN312 P6
- Kerto strøer 39x40 mm lagt pr. 400 mm og opklodset pr. max 500 mm
- 75 mm isolering a- batts
- 0.15 mm dampstandsende membran klæbet til eksisterende og ført 150 mm op ad vægge.

omfang:
- hvor der er skåret op for nye skillevægge, og for etablering af spildevandsledninger,
- i ny entre i bolig nr. 1
- i del af ny entre i bolig nr. 2 – ca. 3 m²
- i det område, hvor eksist. entre med klinker + underbygning fjernes, ca. 14 m², (MU fjerner)
- i bolig nr. 3 i soveafd., hvor gl. stifter og underlag fjernes. ca 10, 5 m² (MU fjerner).

i alt: ..... Kr.

2.14 Nyt badeværelse, gulv i bolig nr. 1:

Vægge og gulv skal beklædes med vinyl.

Gulvet i dette rum skal opbygges således alt i henhold til SBI-anvisning nr. 200 om Vådrum:

21 mm DLH type ISIPLY konstruktionskrydsfiner med fjer og not, med fald mod brusenice. Brusenichen skal sænkes 20 mm. I brusenichens opbygges fald på 15 % mod gulvafløb.
- Kerto strøer 39x40 mm lagt pr. 300 mm og opklodset pr. max 400 mm
- 75 mm isolering, a- batts
- 0.20 mm dampstandsende membran, af plast klæbet til eksisterende membraner og ført 150 mm op ad vægge og kæbes på væg ved pladekant.

2.15 Vinyl i nyt baderum i bolig nr. 1:
Der skal leveres og monteres nedenstående belægning udført i henhold til GVK-anvisninger og SBI-200 om vådrum:
Det er et krav af entreprenøren er en GVK autoriseret entreprenør.

Vådrumsbehandling skal udføres i henhold til SBI-200 om vådrum

På gulvet:
Type 2,0 mm TARKET Safetred Spectrum med hulkehl på ca. 80 mm. svejst i alle samlinger,

På vægge: type 2,0 mm TARKET iQ Natural, i farve efter aftale, svejst opsat på alle vægge helt til loft.

Fald mod gulvafløb skal opbygges af fiberforstærket gulvafretningsmasse til planspartling og faldopbygning.

i alt: ..... kr.

2.16 Vinyl i entreer bolig 1, 2 og 3:

Type 2,0 mm TARKET Safetred Spectrum med hulkehl på ca. 80 mm. svejst i alle samlinger,

Omfang:
I bolig nr. 1 og 2 i begge entreer.
I bolig nr. 3 inden for hoveddøre i mål ca. 2,3 x 1,68 m,
I alt: ..... kr.

2.17 Nye gulve på eksist. undergulvr og på nye spånpladegulve:

Der skal leveres og monteres følgende:
Laminatgulv type Pergo nordisk ask 3-stav i kvalitetsniveau domestic ekstra, klasse 32 med 20 års boliggaranti mod gennemslid, solblegning og pletter. Svanemærket.
Mål: 8 x 194 x 1288 mm.
lagt på:
No noise extreme gulvunderlag uden damspærre.

Omfang:
I alle rum, bortset fra baderum, entreer jf. ovenstående og teknikrum, i alt:_____m² til i alt: ..... kr.

2.18 Nye udv. facadedøre og terrassedøre:

Der skal leveres og monteres følgende alt i henhold til tegn. nr. 5 inkl. kalfatring og indv. og udv. fugning med elastisk fugemasse:

Facadedøre type D1 – 2 stk.:..... kr.

Facadedør type D2 – 1 stk.: ..... kr.

Terrassedøre type D 3 – 2 stk.:..... kr.

Midlertidig forsvarlig lukning af vindues- og dørhuller, i det dør-huller skal lukkes med midlertidige døre der kan aflåses indtil nye døre kan monteres, i alt:..... kr.

Der tilbydes fabrikat:_____ fra følgende

firma: _____

De tilbudte emner skal være som foreskrevet på tegn. nr. 5!

2.19 Aftrækskanaler/ventilationskanaler:

Der skal leveres og monteres følgende med typer som DUKA Ventilation hvor på tegn. nr. 3 er vist "15 x 15 cm. aftrækskanal".

- i stuer:

  - i tag 15x15 cm. udluftningshætte sort med hældning som eksist. tag, placeret ca. 30 cm fra kip.

  - Isoleret aftrækskanal 15x15 cm
  - Overgangsstykker type 4
  - 15 x 15 cm. vinkler
  - Kondensmuffe
  - Klapventil type 113.

- i baderum:

  - i tag 15x15 cm. udluftningshætte, sort med hældning som eksist. tag, placeret ca. 30 cm fra kip.

  - Isoleret flexslange svarende til 15x15 cm
  - Overgangsstykker type 2 og type 4
  - spændebånd
  - ventilator med ø100 mm afgang – leveres af EL

- i køkken bolig 1:
  - gennem ydervæg, eksist. 15x15 cm. kanal benyttes med nye dele således:
  - Udv. jalousirist type 63.3 grå
  - overgangsstykke type 10 til
  - isoleret flexslange
  - spændebånd
  - emhætte – leveres af bygherre

- i køkken bolig 2:
  - i tag 15x15 cm. udluftningshætte, sort med hældning som eksist. tag, placeret ca. 30 cm fra kip.
  - Isoleret flexslange svarende til 15x15 cm
  - Overgangsstykker type 2 og type 4
  - spændebånd
  - emhætte – leveres af bygherre.

- i køkken bolig 1:
  - Hul i ydervæg etableres for:
  - murgennemføring type 204
  - dækplade
  - isoleret flexslange
  - spændebånd
  - emhætte – leveres af bygherre

Aftrækskanaler/ventilationskanaler, i alt: ..... kr.

Mail af 10/3 2014 til selskabet fra klagerens arkitekt, hvoraf bl.a. fremgår: " Vi skal venligst anmode om en hurtigt afklaring idet kan oplyses at udlejning er aftalt med de kommende lejere."

Forsikringsbetingelserne, hvoraf bl.a. fremgår:

"**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.

…

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kroner.

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

…

19. Levetidstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af forsikringsbetingelsernes tabeller i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 7.

De bygningsdele der er omfattet af afskrivningstabellerne på side 9-12, kan du finde i tabel 1 på side 7-8. Det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem.

I tabel 1 er der i første kolonne angivet en række forskellige byggematerialer. I højre kolonne kan du se hvilken af de efterfølgende afskrivningstabeller (A-M) der finder anvendelse for den enkelte bygningsdel.

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning.

Forsikringsbetingelsernes tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Tabel 1

Bygningsdel/-materiale	Afskrivningstabel
…	
Gulvkonstruktion	
…	
- tæpper og nålefilt	Tabel J
…	

Tabel J

Alder indtil:	Erstatning:
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.

15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år"	20 pct."

Nævnet udtaler:

Nævnet kom i sin tidligere afgørelse i sag nr. 87.522 frem til, at forholdet ved gulvkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende skade, og at selskabet skulle dække udgifterne til udbedringen heraf.

Hvad angik terrændækkonstruktionen pålagde nævnet selskabet, at det skulle bekoste en sagkyndig undersøgelse af konstruktionen, idet der kunne være tale om dækningsberettigende forhold.

Det fremgår af erklæringen af 7/3 2016 om undersøgelsen af terrændækkonstruktionen, at ingeniøren har anført, at det var det oprindelige betondæk, der lå direkte på jorden, der måtte betegnes som terrændækket. Derudover er det anført: "Vi oplever i dag bl.a. et væsentligt mere fugtigt klima end tidligere, hvorfor syn- og skønsmanden ikke kan sige, at der ikke er en nærliggende risiko for skade, når huset er opført uden kapilarbrydende lag". Ingeniøren undersøgte bygningen på et tidspunkt, hvor klageren havde udskiftet det oprindelige terrændæk. I erklæringen udtaler han tillige, at han skønner, at den løsning som klageren har valgt er den korrekte måde at udbedre skaden på.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved det oprindelige terrændæk, der udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for klagerens udgifter til udskiftning af betondækket og etableringen af det kapillarbrydende lag. Det af klagerens arkitekt anførte om, at selskabets taksator ved sin besigtigelse skulle have udtalt, at arbejdet kunne fortsætte, finder nævnet ikke kan føre til et andet resultat.

Det er herefter spørgsmålet om forsikringsbetingelsernes regler om lovliggørelse kan bevirke, at selskabet er forpligtet til at dække etableringen af et nyt terrændæk med et kapillarbrydende lag.

Klagerens rådgivende arkitekt gør i sin mail af 24/8 2016 gældende, at klageren i forbindelse med genetableringen af gulvkonstruktionen er berettiget til at få dækket udgifterne til etableringen af et terrændæk med kapillarbrydende lag som følge af forsikringsbetingelsernes regler om lovliggørelse.

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet, at det ikke er bevist, at der ved etablering af en ny gulvkonstruktion oven på det eksisterende betondæk er krav om, at de regler, der er gældende på etableringstidspunktet, skal følges, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer, samt litra e om vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen. Nævnet har i øvrigt bemærket, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne, hvilket tillige er et krav i henhold til forsikringsbetingelserne.

Spørgsmålet er herefter, om selskabets udbedringsforslag til udbedringen af gulvkonstruktionen, der lå oven over betondækket, er tilstrækkelig.

Selskabet har i sin mail af 1/8 2016 blandt andet anført, at selskabet er indforstået med at dække udgifterne til at fjerne og genetablere det øverste 2-4 cm tykke betonpudslag og underliggende isolering.

Hvad angår genetableringen af gulvkonstruktionen har selskabet fremsat 2 udbedringsforslag, henholdsvis:

10-15 mm ovntørret sand, 40mm isolering, 60 mm beton undergulv og 5 mm tæppe,

eller

75 mm isolering, 25 mm opklodsning, 50 mm strøer og 25-26 mm overgulv.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at de af selskabet foreslåede udbedringsforslag er utilstrækkelige til udbedring af forholdet ved gulvkonstruktionen, og nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag pålægge selskabet at beregne erstatningen på baggrund af en højere pris, end den der svarer til det billigste af de 2 tilbudte udbedringsforslag for genetableringen af gulvkonstruktionen.

Klageren har rejst en række øvrige krav i forbindelse med udbedringen af gulvkonstruktionen. En sammenligning af klagerens opgørelse af sit krav og selskabets erstatningsopgørelse ser således ud:

Nr.	Emne	Klagerens krav	Selskabets opg.
1.	Gulvkonstruktionen		
1.1	Opbrydning, fjernelse, bortkørsel af eksisterende svømmende gulvkonstruktion: ekskl. bad/ entre:	22080	22080
1.2	Demonteringer i 2 eksisterende baderum, sanitet/skabe m.m.:	2700	2700
1.3	Bad/wc rum - 2 stk: Skillevægge, nedrivning og bortskaffelse:	5800	0
1.4	Nye skillevægge 10 gasbeton inkl. puds:	23780	0
1.5	Vådrumsbehandling	14985	7500
1.6	Vandtætning / siliconefuger	1080	1080
1.7	Malerbehandling af vægge en side:	2880	0
1.8	Malerbehandling af lofter:	1470	0
1.9	Opsætning af vægfliser:	73186	0
	Gulve:		
1.10	Opbrydning til rådbeton inkl. bortskaffelse:	1920	1920
1.11	Nyt gulvpudslag:	4940	4940
1.12	Vådrumsbehandling.	4960	4960
1.13	Gulvfliser:	17930	17930
1.14	Siliconefuger:	1800	930
1.15	Ny spildevandsinstallation:	14550	0
1.16	Ny vandinstallation koldt/varmt:	23700	0
1.17	Genmontering af sanitet og skabe:	4500	4500
1.18	Indvendige døre - genmontering:	1350	1350
1.19	Ny el-installation i 2 baderum:	14070	0
	Bryggers/sovafd.:		
1.20	Nedrivning af væg:	2000	0
1.21	Ny gipsvæg:	5620	0

1.22	Malerbehandling af do:	2400	0
	Entre:		
1.23	Opbrydning, fjernelse, bortkørsel af eksisterende svømmende gulvkonstruktion:	2592	2592
1.24	Nyt gulvpudslag:	6669	6669
1.25	Gulvfliser:	24206	24206
	Øvrige gulvbelægninger:		
1.10	Ny gulvbelægning af Pergo laminat på underlag	78600	26200
1.12	Fodpaneler inkl. maling:	6600	6600
	I alt	366368	136157

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet ved sin opgørelse har lagt til grund, at det ikke var nødvendigt at fjerne skillevægge ved udbedringen af gulvkonstruktionen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af den af klageren indhentede ingeniørrapport af 22/5 2014, fra sag nr. 87.522, at: "Da [klageren] i forvejen har planer om indretningsændringer, med hensyn til at flytte skillevægge, bæres omkostningerne til dette arbejde (MU - EL - TØ - MA) af ejeren selv".

Idet nævnet lægger til grund, at den oprindelige gulvbelægning var tæpper og fliser, finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til etablering af et Pergo-laminat-underlag. I den forbindelse bemærker nævnet, at selskabet har anført "Tæpper" ud for punkt "1.10" og "kr. 26.200" i erstatningsopgørelsen af 21/12 2015. Nævnet lægger til grund, at selskabet har opgjort udgiften til montering af tæpper til 26.200 kr.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at det var nødvendigt at udskifte vvs- og elinstallationer i forbindelse med udbedringen af gulvkonstruktionen, hvilket i øvrigt også ses at være helt eller delvist omfattet de udbedringsarbejder, klageren havde planlagt i forvejen, jf. klagerens ingeniørs rapport af 22/5 2014.

På det foreliggende grundlag finder nævnet herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets opgørelse af udgifterne til udbedringen af skaden ved gulvkonstruktionen.

Spørgsmålet er herefter, om - og i givet fald i hvor stort et omfang – selskabet er berettiget til at foretage afskrivning i erstatningen. Nævnet lægger til grund, at det alene er spørgsmålet om afskrivningen af erstatningen for udbedringen af underlaget for tæpperne, samt betonpudslaget og isoleringen, der klages over.

Selskabet gør gældende, at erstatningen til udbedringen af den del af gulvkonstruktionen, der var tæppebelagt, skal afskrives i henhold til tabellen for tæpper, da dette er den synlige del af gulvkonstruktionen. For den øvrige del af gulvet, der var flisebelagt, vil selskabet ikke foretage afskrivning i erstatningen. Selskabet har anført, at det fremgår af bekendtgørelsen om ejerskifteforsikringens dækningsomfang, at "tæpper og nålefilt" er anført under overskriften "Gulvkonstruktion". Hvis tabellen for tæppebelægning alene vedrørte bygningsdelen "tæpper og nålefilt", burde den ifølge selskabet være anført under en anden overskrift eksempelvis "Gulvbelægning".

Klagerens ingeniør har sit brev af 28/4 2016 til selskabet om afskrivningen af erstatningen anført, at tæppebelægningen må betegnes som en selvstændig bygningsdel, og at der ikke skal afskrives på de underliggende konstruktioner, da disse ikke slides eller forringes.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke i forsikringsbetingelserne er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af underlaget for tæppebelægningen - betonpudslaget og isoleringen. Den konstruktion der var under tæppebelægningen, udgør efter nævnets opfattelse bygningsdele, der ikke er en integreret del af tæppebelægningen. Selskabet er herefter - dog undtaget selve tæppebelægningen hvis denne ikke kan genbruges - ikke berettiget til at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af den del af gulvkonstruktionen, der var tæppebelagt.

Hvad angår klagerens krav om dækning for sagkyndig bistand, bemærker nævnet, at selskabet i sine breve til nævnet ikke har knyttet kommentarer hertil. Ifølge selskabets erstatningsopgørelse af 21/12 2015 har selskabet så vidt ses tilbudt at dække dele af

klagerens krav. En sammenligning af klagerens opgørelse af sit krav og selskabets erstatningsopgørelse ser således ud:

Nr.	Emne	Klagerens krav	Selskabets opg.
3.	Omkostninger		
3.1	Advokat: Honorar i forbindelse med sagsførelsen:	16000	16000
3.2	Arkitekt: Honorar i forbindelse med sagsførelsen til og med Ankenævnets afgørelse	19200	19200
3.2.1	Arkitekthonorar i forbindelse med syn og sagsførelse efter Ankenævnets kendelse:	12500	6000
3.2.2	Honorar i forbindelse med opgørelse af krav	13000	12000
3.3	Ingeniør:		
3.3.1	Honorar i forb. med rådgivning og rapport:	12000	0
3.3.3	Honorar i forbindelse med rådgivninger efter Ankenævnets kendelse:	12500	0
	I alt	85200	53200

Som sagen foreligger oplyst finder nævnet at måtte lægge til grund, at selskabet har tilbudt klageren dækning for udgifterne til bistand fra den rådgivende arkitekt efter nævnets kendelse nr. 87.522 svarende til 6.000 kr. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at der ikke på baggrund af selskabets behandling af sagen er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere.

Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne omkostninger i forbindelse med sagen for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at der ikke er grundlag for at foretage afskrivning i erstatningen for udgifterne til udbedringen af underlaget for tæppebelægningen – pudslaget og isoleringen. Selskabet skal herefter

genoptage sagsbehandlingen samt opgøre og udbetale erstatningen i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings