Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91027:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring. Han klager over størrelse af den erstatning, som selskabet har tilbudt til etablering af et korrekt isoleret betondække i stuen, gangen og køkkenet. Endvidere klager han over, at selskabet har afvist at dække udgifter til genhusning.

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1965, den 7/12 2014 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 4/9 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**
> 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning
> K1
> Der er nogle få gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse og bryggers.
> Note: Forholdet i badeværelse er konstateret uden for vådzonen og da bryggers ikke normalt er vandbelastet vurderes begge forhold ikke at medføre følgeskader.
>
> K3
> Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i bruseniche badeværelse.
> Note: Forholdet er konstateret i vådområdet, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængen til underliggende konstruktioner
> …

6.3 Fuger
K3
I badeværelse fremstår mørtelfuger med nogle fine revner i overgangen gulv/væg i brusenichen.
Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til bagvedliggende konstruktioner.
…
6.4 Gulvafløb
K3
Afløbsskål og ristramme passer ikke sammen i badeværelse, gæstetoilet.
Note: Det vurderes, at der er risiko for utætheder og indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rør- og gulvvarmeanlæg samt tilstødende konstruktioner.
…
7. Gulvkonstruktion og gulve
…
7.2 Belægninger
K1
Der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i gang og mellemgang samt i køkken.
I stuen er der nogle fine revner i overgang gulv/væg.
Note: Forholdet er i begrænset omfang og uden betydning for gulvets funktion."

I klageskema af 25/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Byggesjusk/ulovlig udført renovering.

Gulve.
Vi købte huset i oktober 2014, hvor vi begynder en renovering af gæstetoilettet. Ved denne renovering konstaterede vi at der ikke var lagt isolering under gulvet i forbindelse med at der blev lavet gulvvarme i gang, stue og køkken i 2009.
Man havde blot fjernet det gamle trægulv og isolering, hvorefter der var støbt gulvvarme ovenpå dette velvidende dette var forkert.
Sælgers mand bestilte dem [entreprenør 1] til at komme og lave gulvvarmen, badeværelse, og flere andre ting i efteråret 2008. Han dør desværre ved årsskiftet, hvorefter [entreprenør 1] påbegynder renovering i juni 2009 og er færdige i 2011. De undlader at fortælle enken, at det de laver er ulovligt.
Men blot udfører opgaven, efterfølgende har de forsøgt at give den afdøde skylden for det hele.

Vi anmelder så fundet til forsikringen 23-02-2015, her efter bliver den afvist første gang d. 19-03-2015. Hvor begrundelsen er, at der ikke er udført ulovligt da det var lovligt da huset blev bygget. Det vil sige, at man påstod fra forsikringen, at fordi man ikke gjorde noget ved det eksisterende betondække var det ikke ulovligt.
Herefter går [køberrådgiver] ind i sagen, dette får Dansk Boligforsikring til at anerkende at skaden skal dækkes. Dansk Boligforsikring ville ligeledes opsætte en beboelsesvogn på grunden, men her begynder sagen igen at løbe ud i vandet.
Da jeg grundet mine fysiske handicaps ikke kan komme rundt i sådan en vogn, ej heller kan jeg bo i den larm grundet mine psykiske handicaps da støj ikke er noget jeg kan håndtere. Sidst men ikke mindst er der ikke mulighed for at sætte en sådan vogn på grunden.
Ligeledes er der også kun givet accept på dækning af dele af omkostningerne.

[Entreprenør 1] har fået deres partner til at afgive et tilbud over telefonen, uden at denne har været på adressen på noget tidspunkt.
Det der er afgivet tilbud på er.

- Opstilling og tilslutning af et kontormodul på grunden, således at bygherren kan tilberede mad og have beboelse
- Opbrydning af eksisterende gulv og demonterer gulvvarmeslange
- Isolering med 200 mm Sundolitt.
- Udstøbning af nyt gulv og installerer gulvvarme til eksisterende installation samt afslutter med en gulvklinke som eksisterende.

Men der blev ikke godkendt dækning af udgifter til maler, rengøring, flyttefolk, flytteomkostninger mm.
Herefter indhenter jeg rådgivning fra en byggesagkyndig, for at sikre alt som her relevans tages med ind i sagen. Han konstaterer, at det tilbud som [entreprenør 1] og deres partner har afgivet ikke står målet med det faktuelle problem. Da der ikke er taget højde for at samtlige berørte væggen skal understøbes, da de står ovenpå det gamle betondække. Vi har derfor under hele forløbet sagt, at [entreprenør 1] og deres partner IKKE skal lave opgaven. For når de afgiver et tilbud på at lave deres egen fusk, hvor det er tydeligt at de ej heller vil udfører opgaven korrekt denne gang. Da de på intet tidspunkt, har taget højde for alt eller har omtalt at væggene skal understøbes har vi ingen tiltro til dem.
Dansk Boligforsikring har dog også igennem hele forløbet presset på for at [entreprenør 1] og deres partner skulle løses opgaven, hvilket vi ikke helt har kunnet forstå. Har dog efterfølgende fundet ud af at [entreprenør 1] partner også er forsikringsselskabets partner, så de på ingen måde kan være upartisk.
Vi indhentede selv i starten af sagen 2 tilbud på at lave det hele, men her glemte vi selv flere ting og ingen var opmærksom på at der skulle understøbes.

Efter vi har fået et bedre overblik over omkostningerne og hele opgaven, har vi indhentet endnu et tilbud som tager højde for gulv, tømre til nedtagning og opsætning af køkkenet, paneler, døre osv. Elektriker til paneler køkken, vvs osv. Dette er fra … murermester …

Men også flyttefolk, flytteomkostninger, udgifter en midlertidig bolig og omkostninger hertil, slutrengøring. NB. Flyttefolk, maling og rengøring er fastsat ud fra tilbud indhentet via internettet.

Midlertidig bolig: 50.832,00 kr.

Omkostninger til bemaling ved udflytning: ca. 33.000 kr.
Flyttefirma: 66.420,00 kr.
Flyttekasser, indpakning mm: 5.261,78 kr.
Andre omkostninger i forbindelse med udbedringerne: 5.000 kr.*
Omkostninger til byggesagkyndig: 4.000,00 kr.
Slut rengøring: 8.943,60 kr.
Tilbud på udførelsen af udbedringen: 481.000,00 kr. (dette er inkl. maler, tømre, elektriker osv.)

*Udgifter til internet, tv mm.

Som beløber sig til en samlet omkostning: Beløb: 621.247,38 kr.

[Entreprenør 1] har afvist dette krav, med henvisning til det afgivet tilbud fra [entreprenør 1] og deres fælles partner som ikke tager højde for hele opgaven.

Badeværelse
I oktober 2016 vælger vi at fjerne de gamle skabe inde på min datters værelse, da de er udslidte og der er en sær lugt i dem.
Da de bliver fjernet, kan vi konstatere at der er fugt/skimmelsvamp 2 steder på væggen og gulvet.
De 2 steder er udfor brusenichen og toiletkassen på badeværelset, så der kan ikke være nogen tvivl om hvor fugten stammer fra..
Her bliver Dansk boligforsikring igen kontaktet, men kan mærke fra starten af at sagen trækkes.
Jeg sørger derfor at der er en håndværker til stede imens taksator fra forsikringen er der, så der er vidne og en som kan sige til hvis der bliver sagt noget som er forkert.
Taksatoren konstaterer at der er fugt de to steder, hvor han til håndværkeren og jeg siger at der ikke er nogen tvivl om at fugten stammer fra badeværelset og hvis der er lavet fugt sikring i brusenichen er den lavet forkert. (der er ingen i toiletkassen).
Håndværkeren er villig til at vidne om dette.

Dette står dog i stærk kontrast i forhold til den afvisning jeg får fra Dansk boligforsikring, som nu mener at fugten kommer udefra og ikke badeværelset.
Jeg kontakter derfor igen en byggesagkyndig, som fastslår at fugten ikke kommer udefra men udelukkende fra badeværelset da det er lavet forkert.
Samt det faktum at der ingen fugt/skimmelsvamp er midt på væggen men kun udfor bruser og toilet.
På dette tidspunkt er vi så presse psykisk, at tonen i mine mails er hård, grundet sagen trækkes, at deres taksator siger et til os imens han er der og skriver noget andet.
Men forsikring vil have den samme taksator ud og en fra [entreprenør 1], hvor mit svar er at det bliver filmet og givet til medierne hvis de prøver på mere og det skal være nu og ikke om 2 uger.
Herefter udbeder Dansk boligforsikrings sig d. 9-11-2016 at der ikke sker mere korrespondance i sagen grundet tonen der er udspringer af deres manglende lyst til at løse tingen jf. deres egne betingelser.
Dette efterkommer vi og vi begynder at udbedre skimmelsvampen.

I forbindelse med udførelsen kan vi konstatere følgende mangler i brusenichen.
1: Der mangler vådrumssikring bag den yderste række fliser.
2: Der mangler vådrumssikring bag armaturet således at alt vand som løber bag rosetterne frit kan løbe ind i væggen og videre ind i væggen på min datters værelse.
3: Der er boret alt for store huller til skruerne til brusenichen, så det vand som løber ned af dette løber ind i væggen. Hvilket også skriver en rustmarkering i en højde på 1,5 meter inde på min datters værelse.
4: Der er lavet forkert fald og i stedet for, at udbedre fejlen ligges der en ny række fliser ovenpå og der sættes en ekstra ramme på afløbet i stedet for den korrekte forhøjning. Dette betyder at vandet fra afløbet også løber under afløbet og den vådrumssikring der er ved fliserne/gulvet da den ej heller er udført korrekt.
5: Vådrumsgipset er så vådt og angrebet, at der er skimmelsvamp på indersiden af pladerne.
6: Der er kun et lag gips og et lag krydsfiner.

Ved toilettet er der slet ingen sikring, der er mellemrum imellem gipspladerne hvor man kan se krydsfinerpladen. Selve væggen imellem værelset og badeværelset er sat delvist ovenpå den gam-

le betonlag, uden nogen form for sikring så alt vand som kommer ind i væggen løber lige ind på værelset.
Alt dette dokumenteres med billeder igennem hele udbedringen, da forsikringen ikke har villet have mere korrespondance i sagen for at vi kan sende et krav senere på dette.

Dansk boligforsikring vælger herefter i forbindelse med et samlet krav at afvise at dække udgifterne til badeværelset, da de ikke er blevet kontaktet efterhånden som tingene er fundet. Men de er ikke blevet kontaktet, da de selv har frabedt sig dette.
Det samlede krav på badeværelset er som følgende.

… Malerfirma: 10.000,00 kr.
… murermester: 46.497,50 kr.
… (Elektrikker): 4.449,69
Gulvafløb: 2.400,00 kr. (mangler kvittering, men håndværker kan garantere det er skiftet)
Bruseniche: 2.170,20 kr. (gamle kunne ikke genbruges, da den ikke var sat korrekt op. Mangler kvittering, men håndværker kan garantere det er skiftet)
Klædeskab: 3.669,00 kr. (det gamle havde fugtskade)
Tæppe: 2.500,00 kr. (frem for nyt trægulv, det gamle havde fugtskade)

Samlet har Dansk boligforsikring afvist alle krav, med henvisning til afgivet tilbud fra deres partner som ikke er fyldestgørende.

Billede 1 til 8: Disse viser fugten i væggen fra værelset side, med ophold i midten.
Billede 9: Dette viser fugt/rust i konstruktionen i væggen hvor den møder væggen til gangen 2 meter fra ydervæggen.
De resterende viser afløb, manglende sikring ved rør osv.
Krav for badeværelset: 71.686,39 kr.

Dette giver et samlet krav på: 726.143,57 kr.
Hvilket Dansk boligforsikring afvist at erkende, hvorfor klagen nu er over gået til jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg ønsker at opnå, at forsikringen dækker udbedringen af fejl og mangler jf. betingelserne i forsikringen.

Det vil sige at kravet anerkendes.!"

Selskabet har i brev af 28/7 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 23. februar 2015, at det i forbindelse med renovering af gæstetoilet var konstateret, at nyere udførte betongulve med gulvvarme ikke var udført korrekt, **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 10. marts 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 19. marts 2015, med henvisning til, at der ikke var tale om oprindelig ulovlighed.

Klager påklagede selskabets afgørelse via sin rådgiver, [køberrådgiver]. Selskabet fik via sælger af ejendommen oplyst, at [entreprenør 1] har stået for arbejdet med renovering af gulvene, og firmaet kunne efterfølgende bekræfte, at der vedrørende gulvet i køkken og stue var blevet støbt et betondæk med gulvvarme ovenpå det oprindelige klaplag, med kun 20 mm isolering.

Dansk Boligforsikring har på den baggrund vurderet, at konstruktionen ikke var lovligt udført i 2009, og at forholdet muligvis også, jf. ankenævnets afgørelse i sag 78220, kunne være en skade. Selskabet har derfor d. 8. juni 2015 anerkendt at dække udgiften til isolering af gulve i køkken og stue med 200 mm, jf. energimærkets oplysninger, **bilag F**.

Efter aftale (mundtlig) med klagers rådgiver, har selskabet rettet henvendelse til [entreprenør 1], med henblik på, at firmaet skulle påtage sig ansvaret for den ulovligt udførte konstruktion.

[Entreprenør 1] har gjort gældende, at konstruktionen blev udført efter aftale med sælger af ejendommen, og at sælger burde være bekendt med, at der alene var isoleret med 20 mm. Når sælger har oplyst, at der var isoleret med 200 mm skyldes det formentligt, at aftalen oprindeligt blev indgået med sælgers mand, som dog efterfølgende er død.

[Entreprenør 1] mener ikke at være ansvarlige for, at der grundet de uheldige omstændigheder, er blevet givet forkerte oplysninger til køberen (klager). [Entreprenør 1] anerkender dog, at man ikke har rådgivet de tidligere ejere om, at konstruktionen muligvis ikke var lovlig/ville kræve dispensation.

Det er dog firmaets opfattelse, at der ikke er sket nogen væsentlig nedsættelse af den oprindelige isoleringsgrad samt, at en efterisolering op til 2009 standard ikke ville være rentabel. Som **bilag G og H** fremsendes [entreprenør 1s] indsigelser med bilag.

Dansk Boligforsikring A/S valgte ud fra en samlet vurdering af sagen, at tage imod [entreprenør 1] tilbud om, at efterisolere gulvet i køkken og stue med 220 mm isolering for i alt kr. 150.000 ekskl. moms. Det er fortsat selskabets vurdering, at [entreprenør 1] vil kunne gøres ansvarlige for det udførte arbejde, men det vurderes tvivlsomt om firmaet i givet fald vil blive pålagt at ændre gulvkonstruktionen jf. fx domspraksis i U.2013.72V.

Ved et møde mellem [selskabets taksator] fra Dansk Boligforsikring A/S og [afdelingschef] fra [entreprenør 1] blev det aftalt, at [entreprenør 1] ville stå for alt arbejdet (dog bortset fra efterfølgende malerreparationer) inkl. opsætning af et køkkenmodul i byggeperioden, for en samlet pris på kr. 150.000 ekskl. moms, **bilag I**. [Køberrådgiver], som varetog sagen for klager, har telefonisk bekræftet overfor Dansk Boligforsikring, at der nu var enighed mellem parterne. [Køberrådgiver] trådte efterfølgende ud af sagen.

I løbet af sommeren 2016, havde selskabet en kort e-mail korrespondance med klager vedrørende aftalen med [entreprenør 1], og det var selskabets opfattelse, at arbejdet nu blev sat i gang.

D. 18. oktober 2016 blev selskabet kontaktet telefonisk af klager, der i forbindelse med renoveringsarbejde i et værelse, havde konstateret skimmel på en væg bagved et indbygget skab. Væggen var skillevæg ind mod badeværelset, og klager var bekymret for, om der kunne være tale om utætheder fra brusenichen.

Forholdet blev besigtiget d. 20. oktober 2016, men der var ikke ved besigtigelsen tegn på fugt fra badeværelset. Besigtigelseskonsulentens notat fremlægges som **bilag J**. Selskabet har ved e-mail af 1. november 2016 meddelt afslag vedrørende den anmeldte skimmel i værelset, idet der ikke var skader på væggen, og da skimlen vurderedes at være en følge af husets oprindelige konstruktioner. Korrespondancen med klager fremlægges som **bilag K**.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Ad ulovlig gulvkonstruktion

Dansk Boligforsikring A/S har anerkendt, at den del af gulvkonstruktionen, som i 2009 er blevet ændret til en konstruktion med gulvvarme og 20 mm isolering, ikke er lovligt udført, og selskabet har efter aftale med klagers rådgiver forsøgt at få den udførende entreprenør til at påtage sig ansvaret for den ulovlige konstruktion.

Entreprenøren har ikke formelt anerkendt at have begået fejl, men har dog indvilliget i, at udføre garantiarbejde på ejendommen mod en betaling på kr. 150.000 ekskl. moms. [Entreprenør 1] er en større landsdækkende entreprise virksomhed, og der er ingen grund til at antage, at firmaet ikke ville kunne udføre arbejdet på klagers ejendom, eller at aftalen ikke vil blive overholdt.

Uanset at klager muligvis ikke ønsker, at [entreprenør 1] skal udføre arbejdet, må det fastholdes, at Dansk Boligforsikring kan opgøre erstatningen til den pris, som det vil koste at udbedre skaden.

Det bemærkes, at klager selv tidligere har indhentet en pris på kr. 213.100 ekskl. moms, som selskabets besigtigelseskonsulent dengang vurderede til at være høj. Prisen ses at vedrører i alt 66 m2 gulv, hvilket formentligt skyldes, at man har medtaget gangen, hvor der også ligger travertinfliser, men hvor der ikke er udført gulvvarme.

Dansk Boligforsikring har alene dækket gulvkonstruktionen i stue og køkken, som i alt udgør ca. 46 m2.

Det er klagers opfattelse, at [entreprenør 1] ikke har været opmærksomme på, at der kan være behov for understøbning af skillevægge, hvorfor prisen ikke er dækkende. Det fremgår dog af det fremsendte bilag H, at [entreprenør 1] er opmærksomme på, at skillevæggene står på det oprindelige klaplag, og at der i deres beregninger er taget højde for, at kan være behov for understøbning.

Klager har ikke godtgjort, at arbejdet ikke vil kunne udføres for det opgjorte beløb, og klagers krav, på i alt kr. 621.247,38, må derfor afvises.

Ad badeværelse

Dansk Boligforsikring har ikke ved besigtigelsen konstateret skader på væggen i det tilstødende værelse. Der blev heller ikke registeret fugtværdier, som er udsædvanlige for et hus fra 1965, og pladevæggen ind mod badeværelset, var uden nogen form for fugtaftegninger. Som det fremgår af fotos fra besigtigelsen kunne der kun registreres tegn på fugt/skimmel på pladerne ind mod værelset, men ikke på pladerne ind mod badeværelset.

I forhold til lovligheden blev det konstateret, at væggen er opbygget som vådrumsgips på krydsfiner, hvilket er iht. kravene på udførelsestidspunktet. Der kunne ikke konstateres vådrumsmembran hvor gipspladen kunne besigtiges bag indbygningscisterne, men da dette er uden for vådzonen, er der heller ikke krav til vådrumssikring.

De af klager fremsendte billeder viser ikke ulovlige forhold. Tværtimod ses det på billederne, at væggen ved brusenichen er påført en overfladebehandling, som antageligt er en vådrumssikring. Billederne taget fra værelset, bekræfter at der ingen steder ses tegn på fugt i konstruktionerne tættest på badeværelset. Enkelte billeder viser dog fugt i vådrumsgips, uden at det er muligt at afgøre hvor disse gipsplader har siddet.

Tilstandsrapporten indeholder K3 anmærkninger til badeværelset (se pkt. 6.1 og 6.3), og det er usikkert om der efter klagers overtagelse i 2014, er sket udbedring af de anmærkede forhold. Anmærkningerne vedrører vådzonen/brusenichen og eventuelle opfugtninger der konstateres her, vil være undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det bemærkes at klager i forbindelse med handlen har modtaget en håndværkercheck på kr. 145.000 til udbedring af de i tilstandsrapporten anmærkede punkter.

Klager har ikke sandsynliggjort, at der skulle have været ulovlige forhold i badeværelset, eller at der på overtagelsestidspunktet var sket skader på badeværelset som følge af fugt. Eventuelle opfugtninger, som klager har konstateret i forbindelse med nedrivningen af badeværelset, må mest sandsynligt tilskrives de i tilstandsrapporten anmærkede forhold.

Klager har i forbindelse med besigtigelsen oplyst, at badeværelset ville blive revet ned, og det ses af de fremsendte billeder, at gulvet i det tilstødende værelse er fjernet, og det gamle klaplag er hugget op. Klager opfordres derfor til at redegøre for, hvilke renoverings/ombygningsarbejder, der er planlagt.

3. Konklusion
Klager har ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen i køkken og stue ikke vil kunne lovliggøres for den af Dansk Boligforsikring tilbudte erstatning.

Klager har desuden ikke påvist skader eller ulovlige forhold i værelse eller badeværelse, som går ud over hvad klager har kunnet forvente på baggrund af bygningens alder, og tilstandsrapportens anmærkninger.

Der er derfor ikke grundlag for dækning udover den tilbudte."

Klageren har i mail af 9/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Gulve**
Det er korrekt at der kun er lavet gulvvarme i stue/køkken, dog er gulv i gangen udført forkert og skulle aldrig have være overdraget til sælger. Både billeder og byggesagkyndiges udtalelser fastslår, at gulvet ikke overholder Dansk byggestandard og skulle have været lavet om og udført korrekt fra starten af. Hvorfor der er tale om gulve i stue, køkken og gang, ikke kun stue og køkken som forslået fra dansk boligforsikring.
Da gulvet er udført forkert, er dette en fejl som er dækket under forsikringsbetingelser

Badeværelse
At man fra dansk boligforsikring ud fra billeder ikke vil anerkende fejlene, til trods for deres egen taksator gjorde dette på adressen i starten af sagen overrasker ikke.
Derfor har jeg indhentet en udtalelse fra virksomheden som lavede vores badeværelse, som redegøre for de fejler og mangler der var i forbindelse med [entreprenør 1] lavede badeværelset. Hvorfor det er en fejl der er dækket under forsikringens betingelser, også selvom at dansk boligforsikring ikke er kontaktet løbende grundet deres eget ønske.

Den påstået pris på 155.000 eks. Moms.
Ved en gennemgang af mailkorrespondance imellem [entreprenør 1] og dansk boligforsikring, fastlås det hurtigt at de 155.000 som dansk boligforsikring oplyser prisen er for udførelsen ikke er korrekt. Da [entreprenør 1] skriver det koster mere end 200.000 at lave gulvene, dette er uden genhusning, malerarbejde/rep af vægge/lofter(gips), rengøring, flyttekasser, flyttefirma, midlertidig bolig omkostninger der i alt udgøre en omkostning på 170.000 kr. Hvorved de tilbudte 155.000 eks. moms ikke står mål med omkostningerne for hverken udførelsen af fejlene eller de sideløbende omkostninger.

Den påstået pris er også givet af en fælles samarbejde hos dansk boligforsikring og [entreprenør 1], den er ydermere givet uden at [entreprenør 2] på noget tidspunkt har været på adressen hvorved et sådan tilbud ikke kan ligge til grund for nogen fastsættelse af omkostninger.(Ud fra hvad jeg er oplyst er til at være [entreprenør 2], såfremt dette ikke er korrekt ønsker jeg det gerne oplyst).
Men dansk boligforsikring indædt kamp for at retfærdiggøre dette tilbud, som jeg reelt ikke må få udleveret ser jeg kun som en del af en såkaldt lokumsaftale imellem dansk boligforsikring, [entreprenør 1] og [entreprenør 2]."

Af udtalelsen af 5/9 2017 fra murermesteren, der har udført arbejder i klagerens badeværelse fremgår blandt andet:

"Vedr. Renovering af badeværelse, skillevæg til værelse, nyt gulv i værelse efter Vandskade.

Vi har i December udført arbejde for [klageren], vi har konstateret følgende fejl.

Ved nedbrydning af fliser i niche, kun vi se at der ikke var lavet fuld vådrumsmembran.

Væg mellem værelse og badeværelse var lavet med træplade og alm. Gipsplade

Unidræn var hævet med en ekstra ramme og vådrumsmembran var lavet på øverste rammer, vand kunne løbe mellem rammer og trække ud i gulv og vægge

Dåser i væg til vand var monteret uden tætningsmanchet"

Selskabet har i brev af 7/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Gulve

Det er uklart hvad klager mener med, at gulvet i gangen ikke overholder Dansk byggestandard. [Entreprenør 1] har oplyst at der ikke er foretaget ændringer i gangen, men at der alene er lagt nye travertinfliser ovenpå de eksisterende (formentligt oprindelige fra 1965). Der henvises til mail fra [entreprenør 1] af 26. maj 2015 (bilag F).

Selskabet har ingen oplysninger om, at gulvet ikke oprindeligt skulle have været udført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1965.

Ad Badeværelse
Murermester … har i et notat oplyst nogle forhold, som skulle have været fejludført. Selskabet har ikke selv haft lejlighed til at besigtige forholdene, men de af klager fremsendte billeder bekræfter ikke de påståede fejl/skader, se vedhæftede.

Det er ikke muligt ud fra klagers oplysninger at afgøre i hvilket omfang, der har været utætheder i brusenichen. Klager har desuden ikke oplyst, hvorvidt der efter overtagelsen er sket udbedring af tilstandsrapportens anmærkning vedrørende fliser i brusenichen (K3).

Klager opfordres til at redegøre for, hvilke renoveringsarbejder, der er planlagt udført i værelset, hvor betongulvet er hugget op.

Ad Tilbudspris
Det er ikke helt klart, hvad klagers indvendingen går på. Som det også fremgår af korrespondancen med [entreprenør 1] er prisen på kr. 150.000 ekskl. moms et resultat af vores forhandling med selskabet. Det bemærkes at henvendelsen til [entreprenør 1] er sket efter aftale med klagers daværende repræsentant/rådgiver.

Det er korrekt at [entreprenør 1] ikke har besigtiget ejendommen. Deres beregninger er udført på baggrund af oplysningerne fra den tidligere udførte entreprise på ejendommen. Selskabet har ingen grund til at betvivle, at [entreprenør 1] vil kunne udføre arbejdet som aftalt.

Jeg er ikke bekendt med, at [entreprenør 1] samarbejder med [entreprenør 2]. [Entreprenør 1] er en større entreprisevirksomhed, så det må forventes, at de selv står for alle opgaver i fm. udbedring af gulvene, herunder har firmaet også oplyst at have mulighed for at stille en beboelsesvogn til rådighed for klager i byggeperioden."

De 4 fotos selskabet har henvist til i brevet af 7/11 2017 er blevet forelagt for nævnet.

Til dette har klageren fremsendt mail af 28/11 2017, hvori det bl.a. er anført:

"**Ad Gulve**
Her er der som tidligere oplyst flere punkter.
1: Det er korrekt at [entreprenør 1] 'kun' har lagt nye fliser, men de er ikke lagt som de skal være det jf. Dansk byggestandard. De skulle dermed have været lagt om tilbage i 2009, som også beskrevet i udtalelse fra byggesagkyndig.

2: Der som tidligere oplyst lavet en tilbygning til gangen i 2000, hvor der vurderes at der ej heller her er brugt isolering. Da gulvet er meget koldere end resten af gulvet i gangen.

3: På et tidspunkt er gulvet i gangen lavet om, da varmerørene ligger langt højere ned normalt og den byggesagkyndige havde en formodning om at isoleringen omkring rørene var fjernet da de og området omkring var så varmt. Dette er sikkert lavet i forbindelse med at man lavede den nye indgang tilbage i 2000. (jf.ois.dk)

Ad badeværelse
At man henviser til at man ikke selv har haft lejlighed til at besigtige forholdende, er udelukkende Dansk boligforsikrings eget valg. Da de som tidligere frabad sig alt kontakt omkring denne skade.

Omkring påstanden om at man ikke kan afgøre omfanget af utætheder i brusenichen, er ikke korrekt da de er tydeligt beskrevet af Murermester … Ydermere viser billederne tydeligt at forholdende ikke er lavet som de skulle have været.
Så med mindre, at Dansk Boligforsikring mener at murermester … er medvirkende til forsøg på forsikringssvindel kan jeg ikke se nogen grund til at betvivle Hans eller hans ansattes ord.?

Vedr. fliser (K3)
Så blev de optaget da de fleste var uden vedhæftning til underlaget, herpå blev der primet, lagt et tyndt lagt spartel ovenpå gammelt lim og nye fliser blev lagt og fuget.

Der er ikke hugget betongulv op andre steder end badeværelset, der er derimod fjernet trægulv i det tilstødende badeværelse. Da dette var angrebet af fugt og skimmel, hvilket kan ses på de sendte billeder.

Ad tilbud
Prisen på de 150.000 kr. ekskl. moms var en forhandling hvor bygherren(Dansk Boligforsikring), selv udførte en del af arbejdet. Herunder udflytning og indflytning af indbo, rengøring, maling. Men at hele opgaven ville koste mere end 200.000 kr. inkl. moms, hvor [entreprenør 1] ville modtage 150.000 kr. ekskl. moms og Dansk boligforsikring skulle betale resten.
Her henviser jeg blandt andet til vedhæftet mail modtaget af [afdelingschef for entreprenør 1] d. 18-08-2017 og tidligere mails imellem Dansk Boligforsikring og [entreprenør 1]

Citat'
Som du tidligere er orienteret om, har vi i forår/sommeren 2015 haft en korrespondance med Dansk Boligforsikring omkring det udførte gulv i stue og køkken og vi har i mail den 5. august 2015 til [sagsbehandler] *fremsendt en bedste vurdering af omkostninger til opbrydning af gulv, køkken og gulvvarmeinstallationer på over 200.000 kr. inkl. moms.*

Den 6. august har vi efterfølgende fremsendt et revideret tilbud på kr. 150.000, excl. moms, hvor bygherren udførte en del of arbejdet, der således skulle trækkes ud af [entreprenør 1s] *arbejde. I samme mail har vi ligeledes udført en rentabilitetsberegning jf. BR. 10 Pkt 7.4.1 stk. 4, hvor det er dokumenteret, at arbejdet er udført i overensstemmelse med BR. 10.*

Citat slut

Vedr. at man nu fra Dansk Boligforsikring ikke er bekendt med at [entreprenør 1] samarbejder med [entreprenør 2] er ganske enkelt ikke korrekt, dette er af [sagsbehandler] selv oplyst at dette også var deres partner i forbindelse med en telefonsamtale.
Skulle man fra Ankenævnet ønske bevis på dette, skal jeg grave samtalen frem da jeg har optaget alle telefonsamtaler med Dansk Boligforsikring.

Beboelsesvogn
I forhold til beboelsesvognen så er det flere gange fastslået, at der ikke er fysiske rammer på hverken grund eller vej til at stille en beboelsesvogn.
Dernæst kan jeg ikke komme rundt i en beboelsesvogn da jeg er fysisk handicappede, dernæst lider jeg af PTSD hvorved jeg ikke kan være på grunden/vejen grundet støjen.
Hvorved at beboelsesvognen allerede da [køberrådgiver] var inde over sagen blev afvist, det vil sige at man siden 2015 har vist at en sådan vogn ikke var en mulighed.
Så jeg er noget uforstående overfor hvorfor man bliver ved med at forslå dette.?"

Af udtalelse af 24/11 2017 fra murermesteren, der har udført arbejder i klagerens badeværelse fremgår blandt andet:

"Vedr. Arbejdet som vi har udført på jeres badeværelse i Dec. 2014

Vi har optaget fliser, de fleste var uden vedhæftning til underlaget. Gulvet blev primet og tyndt lag spartel over gammel lim

Lægning og fugning af gulvfliser."

Hertil har selskabet i brev af 29/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Ad Gulve</u>
Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger til dette punkt.

<u>Ad Badeværelse</u>
Klager oplyser nu, at der i december 2014 er blevet lagt nye fliser i badeværelset. Denne oplysning er ny for Dansk Boligforsikring. Det må undre, at klager ikke tidligere har oplyst, at gulvfliserne er blevet lagt efter overtagelsen.

Ifølge det fremsendte blev fliserne optaget og nye lagt. Denne oplysning korresponderer ikke med, at klager tidligere har oplyst, at der skulle have været en utæthed i gulvet som følge af, at der var lagt en ekstra række fliser ovenpå, med en ekstra ramme på afløbet. Hvis klager har lagt nye fliser, må de beskrevne forhold nødvendigvis være udført i klagers ejertid. Utætheden ved afløbet kan med andre ord ikke have været tilstede, da klager over huset.

Vælger man, som beskrevet, at hugge fliserne op, vil man nemt komme til at beskadige vådrumsmembranen. Normalt vil der derfor skulle udføres en ny vådrumsmembran, hvilket også kræver at den nederste række fliser på væggene udskiftes, således at vådrumsmembranen kan udføres tæt i gulv/væg samlinger.

Ud fra beskrivelsen, må det lægges til grund, at der ikke er udført vådrumsmembran i forbindelse med udskiftningen af gulvfliserne i 2014.

Klagers oplysninger vedrørende [entreprenør 1] og [entreprenør 2] må bero på en misforståelse. Dansk Boligforsikring har ikke noget samarbejde med [entreprenør 1], og heller ikke noget kendskab til, hvem dette firma evt. samarbejder med. Derimod har Dansk Boligforsikring et samarbejde med [entreprenør 2], så hvis klager finder telefonsamtalen frem, vil han formentligt kunne bekræfte, at det er det er blevet sagt."

Heroverfor har klageren i mail af 1/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Skal beklage det sene svar, men har ventet på brev fra håndværkerne på det de laves i badeværelset i 2014. Men jeg har ikke på noget tidspunkt lagt skjul på at klinkerne på badeværelset var skiftet, dette har Dansk Boligforsikring spurgt om flere gange og har hver gang fået svar på at de blev taget op da vi flyttede ind.

Det var faktisk det første de spurgte ind til, for de ville bruge det som grund til afslag. [Selskabets taksator] spurgte også da han var her, hvor der var vidne på. Så jeg finder grænseoverskridende at man forsøger at fremstille mig som en løgnhals der kun vil snyde, når det er Dansk Boligforsikring som til at starte med forsøgte at snyde sig ud af sin erstatningspligt.
Ganske som de nu påstår, at der er tale om en misforståelse at de skulle have samme samarbejdspartner som [entreprenør 1]. Til trods for at dette er oplyst flere gange af Dansk Boligforsikring selv.

Jeg kan heller ikke helt forstå hvorfor, at Dansk Boligforsikring ikke vil svare på hvorfor de ikke mener de skal betale de ting som ikke er taget med i [entreprenør 1s] såkaldte tilbud. Hvor der tydeligt står at flere som afholdes af Dansk Boligforsikring og ikke dem.

I forhold til badeværelset, så har jeg vedhæftet en skrivelse fra håndværkeren som udførte opgaven i 2014. Som ganske klart beskriver, at klinkerne ikke er hugget op. Men er ganske enkelt taget op, da de ikke hang fast."

Af udtalelse af 20/2 2018 fra murermesteren, der har udført arbejder i klagerens badeværelse fremgår blandt andet:

"**Vedr. Flisearbejde 2014**
Vi kan oplyse at vi i dec. 2014 har udskiftet fliserne på gulvet samt sokler

Næsten alle fliser var løse og få fliser indenfor døren måtte bankes af, der er kun optaget fliser i brusenichen på gulvet.

Vi spartlede gulvet med flydespartel og udførte ikke vådrumsmembran da der ikke skal udføres dobbelt membran, da det var ny må det forventes at være udført korrekt tidligere.

Ekst. Afløb, riste, ramme og brusevægge er genbrug"

14. 91027

Selskabet har herefter i brev af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Selskabet har følgende supplerende bemærkninger:
>
> Dansk Boligforsikring har alene registeret oplysninger om, at klager har renoveret husets lille badeværelse. [Selskabets taksator] har ingen erindring om, at det skulle have været oplyst, at fliserne i badeværelset er lagt i klagers ejertid. Han ville med sikkerhed have medtaget denne oplysning i sit notat, hvis han havde modtaget den.
>
> Det kan naturligvis ikke udelukkes, at klager har gjort opmærksom på forholdet, men at oplysningen af en eller anden grund ikke er modtaget af besigtigelseskonsulenten.
>
> Det oplyses nu, at fliserne skulle have været så løse, at de bare kunne 'tages op'. Det er meget vanskeligt at forestille sig, at det skulle være muligt, at optage fliser i et helt badeværelse som beskrevet. Desuden virker det heller ikke sandsynligt, at det skulle være muligt at spartle gulvet op, og at lægge nye fliser, uden at dette skulle få betydning for gulvhøjden, og dermed afslutningen mod gulvafløbet.
>
> Det fastholdes, at de beskrevne utætheder omkring forhøjelsesrammen på gulvafløbet med meget stor sandsynlighed må stamme fra det arbejde, som klager selv har fået udført efter overtagelsen"

I mail af 23/5 2018 har klageren hertil blandt andet bemærket:

> "I forhold til at det skulle være vanskeligt at forstille sig at fliserne bare kunne tages op. Skal men desværre ikke længere end gangen, hvor over 70% af alle fliser ikke hæfter ordentligt.
> Har vedhæftet en lille video hvor man kan høre det på halvdelen af gangen, kan hvis det ønskes taget en med hele gangen.
> Dertil skrives der i tilstandsrapporten, at der er løse fliser i badeværelset og gangen. Som så igen bekræfter at fliserne var løse.
>
> I forhold til at utætheden skyldes at der blev udskiftet fliser, harmonere stadigvæk ikke med at det var den ekstra bundstykke og den manglende vådrumsisolering som var årsagen. Da vandet kunne løbe ind under det ekstra bundstykke som [entreprenør 1] monterede, men igen kan dog ikke forstå at man bliver ved med at gribe efter strå. Der er håndværkere som har udtalt sig, Dansk Boligforsikring har selv sagt nej til at være med omkring badeværelset. Så må det være på sin plads, at de udtalelser fra håndværkere og byggesagkyndige må ligge til grund for årsagen og ikke Dansk Boligforsikrings spekulationer.
>
> Som svar til at [selskabets taksator] ikke kan huske noget om badeværelset, det finder jeg meget mærkeligt for det hele blev lavet på samme tid.
> Så han var her da det blev lavet, hvorfor han ikke en gang kan undgå at se det. Han spurgte ind til hvad der var lavet og hvad der skulle laves, det var også ud fra det vi blev enige om de 3 huller hvoraf 2 mod gangen og 1 mod stuen/køkken fra vores bryggers da det skulle rives ned og der skulle bygges til."

I brev af 12/7 2018 til nævnet har selskabet blandt andet anført:

15. 91027

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget USB-nøgle med klagers video.

Det kan oplyses, at videoen er optaget i en gang, hvor der ikke i forbindelse med sælgers renovering, er sket nogen konstruktive ændringer i gulvkonstruktionen. Dette fremgår af korrespondancen fremlagt i bilag F, hvor [entreprenør 1] har redegjort for det arbejde, der blev udført på ejendommen i 2009.

Det oplyses her, at der på gulvet i gang er lagt nye travertinfliser ovenpå de eksisterende klinker.

Det er ikke ualmindeligt, at konstruktionen kan være hultlydende, når fliserne lægges ovenpå de eksisterede. Det bemærkes, at der ingen steder på klagers video ses revnede fliser eller fuger. Der er som sådan ingen skader eller tegn på løshed i flisebelægningen.

Klagers undersøgelse af fliserne i gangen ses ikke at være relevant for sagen, da konstruktionen her er forskellig fra resten af huset.

Dansk Boligforsikring fastholder i det hele, det tidligere fremsendte i sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag mv. fra sagen, hvoraf nogle gengives i det følgende:

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2015 vedrørende gulvene fremgår blandt andet:

"**Beskrivelse:**
Typehus opført i 1965. Tilbygget i 1985, og renoveret i 2009 ifgl. FT.
FT har efter indflytning renoveret lille toilet ved Hall, her opdagede FT at gulvkonstruktionen i hall ikke var udført med isolering.
Da FT har fået oplyst at Hall, gang, køkken og stue, er renoveret i 2009, forventer han at der mangler isolering i disse rum.
Ved besigtigelse blev der yderligere hugget op i gang, således at konstruktionen i køkken og Hall kunne vurderes. Foto 7.
Gulvkonstruktion i køkken, foto 3, består af:
Klinker
6 cm beton med varme
10 cm beton
Plastfolie
Sand

Gulvkonstruktion i hall, foto 6, består af:
Klinker
8 cm beton med varme
12 cm beton
Plastfolie

Besigtigelsesnotat
Sand

Ifølge de oprindelige tegninger er opbygningen:
Bøgeparket på 2" strøer.
50 mm isolering
10 cm beton
Plastfolie
Tørt sand.

Der ses ingen tegn på skader pga. forholdet ud over det i TR anmærket.

Konklusion:
Forholdet vurderes, i forbindelse med renovering i 2009, er det oprindelig trægulv, strøer og isolering blevet fjernet, hvorefter der på den oprindelige beton er udlagt beton med gulvvarme og klinker.
Den oprindelig konstruktion fra 1965, er bygget efter BR 61, hvor krav for k-værdien er 0,4.
Den nuværende konstruktion vurderes at have en k-værdi på 0,56, opslag i Energy10. Overslagsmæssigt vurderes varmetabsrammen for hele huset at kunne opfyldes.
K-værdien for konstruktionen er ikke opfyldt og skal formentlig godkendes ved dispensation hos kommunen.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: **nej**
I TR er der under 7.2 anmærket fin revnedannelse

Udbedring:
Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Der forligger pris fra håndværker på kr. 213.100,00 for opbankning af gulv etablering af ny gulvkonstruktion, se tilbud."

Af mail fra selskabet til [entreprenør1] af 5/8 2015 fremgår blandt andet:

"Jeg kan følge dig langt hen af vejen, men jeg tvivler på at kommunen vil være enig. Vores kunder klager over, at de ikke kan holde varme på huset og stort varmeforbrug. Det er ikke noget jeg nærmere har efterprøvet, men hvis det er det, der vil blive videregivet til kommunen, tror jeg ikke man får en dispensation. Problemet er gulvvarmen. Var der bare tale om at strøgulvet var udskiftet med et terrændæk ville det være ok.

Hvis I vil stå for arbejdet, kan jeg tilbyde at afregne jer kr. 100.000 når arbejdet er udført. Hvis det kunne være en måde at afslutte sagen, hører jeg gerne nærmere."

Af mail fra [entreprenør 1] til selskabet af 6/8 2015 fremgår blandt andet:

"Jeg kan ikke vurdere om kommunen vil give dispensation eller om der er behov for en dispensation i forbindelse med denne mindre ombygning.

Jf. BR. 10 pkt. 7.4.1 stk. 4 kan det beregnes om den pågældende investering er rentabel eller ej.

Denne beregning giver 0,46 hvor beregningen skal vise 1,33 for at det er rentabel.

Vi har lavet en beregning på en omkostning på kr. 125.000,- excl moms for murerarbejdet. Hertil kommet udgifter til genhusning, malerbehandling, vvs-arbejde og tømrerarbejde.

Vi vil gerne have afsluttet sagen og vil foreslå følgende :

Bygherren sørger for nedbrydning og genopstilling af køkken samt udfører evt. malerbehandling efter afsluttet arbejde.

[Entreprenør 1] udfører følgende ydelser :

- Opstiller og tilslutter et kontormodul på grunden jf. vedhæftede plan, således at bygherren kan tilberede mad og have beboelse
- Opbryder eksisterende gulv og demonterer gulvvarmeslange
- Isolerer med 200 mm Sundolitt.
- Udstøber nyt gulv og installerer gulvvarme til eksisterende installation samt afslutter med en gulvklinke som eksisterende.

for en samlet pris på kr. 150.000,- excl moms.

Arbejdet udføres efter nærmere aftale med bygherren."

Af mail fra selskabet til [entreprenør 1] af 2/10 2015 fremgår blandt andet:

"Jeg har talt med [selskabets taksator] og kan få forstå, at I er nået overens om følgende model:

I påtager jer at udføre arbejdet som en garanti sag, og kontakter selv kunden og aftaler nærmere vedrørende arbejdets udførelse.

I sørger for følgende:

- Opstilling og tilslutning af et kontormodul på grunden, således at bygherren kan tilberede mad og have beboelse
- Opbrydning af eksisterende gulv og demonterer gulvvarmeslange
- Isolering med 200 mm Sundolitt.
- Udstøbning af nyt gulv og installerer gulvvarme til eksisterende installation samt afslutter med en gulvklinke som eksisterende.

Desuden står I også for nedtagning og genopsætning af køkken.

Når arbejdet er udført, og vi har kundens bekræftelse på, at forsikringssagen dermed kan lukkes, afregner Dansk Boligforsikring jer et beløb på i alt kr. 150.000.
Dansk Boligforsikring vil desuden stå for afsluttende malereparationer i nødvendigt omfang (det aftaler vi selv med kunden).

Hvis kunden ønsker ydelser udover det ovenfor beskrevne, eksempelvist mere isolering, vil dette som udgangspunkt være for egen regning, da de i forbindelse med handlen fik oplyst, at der var isoleret med 200 mm

Kunden, [klageren], kan kontaktes på tlf.: …

Vær opmærksom på, at han i et vist omfang benytter sig af stokke, hvorfor der kan være specielle krav til adgangsforhold til beboelsesvogn."

Af mail fra selskabet til klageren af 7/7 2016 fremgår blandt andet:

"[Entreprenør 1] har som sådan ikke udarbejdet et tilbud. Det arbejde de udfører er følgende:

- *Opstilling og tilslutning af et kontormodul på grunden, således at bygherren kan tilberede mad og have beboelse*
- *Opbrydning af eksisterende gulv og demonterer gulvvarmeslange*
- *Isolering med 200 mm Sundolitt.*
- *Udstøbning af nyt gulv og installerer gulvvarme til eksisterende installation samt afslutter med en gulvklinke som eksisterende.*

Desuden står de også for nedtagning og genopsætning af køkken.

Det er vores opfattelse, at [entreprenør 1] har begået en ansvarspådragende fejl, ved at udføre en konstruktion, som de burde vide hverken kan overholde tidligere eller nugældende bygningsreglementer.

Det er dog [entreprenør 1] opfattelse, at de er uden ansvar, da de har udført arbejdet efter aftale med kunden.

Det kan de muligvis have ret i (svært at få afklaret da bygherren er død). [Entreprenør 1] har dog ikke gjort opmærksom på, at det bestilte arbejdet ikke ville kunne leve op til bygningsreglementet, og derfor har de som professionel part et ansvar (vores opfattelse).

Af hensyn til at få sagen løst i mindelighed, har vi accepteret at afregne kr. 150.000 til [entreprenør 1], når arbejdet er udført, mod at de så accepterer at udføre arbejdet under den sædvanlige håndværker garanti. Arbejdet udføres som et garanti arbejde iht. tidligere udstedt faktura (til sælger), og ikke iht. et egentligt tilbud.

Så vidt jeg ved, har [entreprenør 1] ikke indhentet tilbud hos andre (underentreprenører). Jeg forestiller mig at de udfører arbejdet selv."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/10 2016 vedrørende gulvene fremgår blandt andet:

"Ved besigtigelsen har FT afmonteret et skab som har været monteret i værelset op mod skillevæg til badeværelse. Billede 13. Se også plantegning.

Han bliver opmærksom på fugt i gipspladerne i området bag brusenichen. Pladerne er opløste af fugt i den nederste del. Billede 1. På samme billede ses det at den inderste plade på væggen ind mod badeværelsebadeværelse er krydsfiner.

Området bag skabet har været blotlagt i ca. en uge, og rummet har været ventileret og opvarmet. Fugtmåling nederst på ydervæg, billede 9, og ca. 1,5 m oppe ad væggen, billede 10, viser ikke alarmerende høj fugtighed.

Måling umiddelbart over hullet i skillevæggen, billede 18,viser normal fugtighed, men stålskinnerne ses angrebet af rust.

Afløbet i brusenichen er udført med aqvadræn og klinkerne er fuget med elastisk fuge ved vægafgrænsningerne. Der er ingen tegn på utætheder.

I badeværelset afmonteres låget over den skjulte cisterne, billede 5, hvorefter det kan ses at der er monteret en vådrumsgipsplade på krydsfinerpladen. Billede 4

Umiddelbart er der ikke noget der tyder på at fugten stammer fra brusenichen da krydsfinerpladen ikke har tegn på opfugtning.

Opfugtningen ses på ydervæggen og i den del af skillevæggen som støder ud mod ydervæggen. Det er derfor nærliggende at tilskrive fugten manglende ventilation og opvarmning bag det tidligere skab.

Skulle fugten event. stamme fra et defekt afløb under gulvet i brusenichen vil det fremkomme iforb. med opbrydningen af hele badeværelsesgulvet som er planlagt.

[Klageren] oplyser at han ikke vil have udbedringen udført af [entreprenør 1], da han ikke har tillid til dette firma."

Af mail fra klageren af 1/11/ 2016 til selskabet fremgår blandt andet:

"Det er naturligvis jeres valg, så starter lige med at skyde jeres argumenter ned inden vi kommer til det sjove.!

Nej det er korrekt, at der ingen fugt er at måle i krydsfinerpladen. Det skyldes den simple ting at den hænger 5 cm over terræn mod badeværelset, så med mindre vandet kan hopper vil det aldrig nå pladen.

At i mener det stammer fra ydervæggen, var jeg ikke et sekund i tvivl om i ville mene. Men der er fugt 2,2 meter væk fra ydervæggen, samme sted som alle rørene er samlet på badeværelset. Og igen 1,5 meter fra ydervæggen, ingen af disse kan skyldes fugt fra ydervæggen.
Dernæst er der rust i konstruktionen som ikke er tørret ud selvom vi har luftet ud med varme i flere dage da [selskabets taksator] var her.

Sjovt at i er nået frem til at de har brugt en godkendt membran, for [selskabets taksator] sagde gentagne gange her mens min håndværker og jeg snakkede med ham at han IKKE kunne se der var en membran og var den der virkede den ikke. Og at vi alle kunne og stadigvæk kan se at der er mellemrum mellem pladerne, hvor man kan se krydsfinerpladen og kan vi se det kan vandet løbe igennem uden problemer. Og min håndværker vil vidne i retten på at [selskabets taksator] netop sagde at den ikke kunne ses, for den er der ikke.!
Det du kan se er gipsplader med mellemrum og en krydsfinerplade.

At [selskabets taksator] kan måle fugt i ydervæggen, siger sig selv da væggen er lige ved siden af vinduet som havde stået åbent siden vi opdagede skaden og at sporene ikke kom ind i huset men ud igennem vinduet.

Så alt i alt er jeres argument om ydervæggen skudt ned.

I forhold til at du mener bygningsreglementet er overholdt, holder ikke vand så at sige.
I mener at de har brugt de korrekte materialer, tja det har de delvist også de har bare brugt for lidt.
Bygningsreglementet er ganske klar på området, der skal sættes 2 og IKKE 1 vådrumsgips op og disse skal være forskudt. En Krydsfiner kan IKKE gå i stedet for en gipsplade. **Dette er ulovligt, hvilket dermed også gør at skaden skal dækkes.**

At i så oven i købet mener at skimmelsvampen blot skal tørres af, så er alt i orden håber jeg seriøst ikke i har brugt mod andre. Da du ikke vil kunne tørre dem af i pudset, i gulvet, i loftet, her vil der altid være skimmelspore tilstede således der intet skal til for at det breder sig igen

Så faktum er, at ikke et eneste et af de argumenter du/i har sendt som afvisning er korrekte."

I mail fra selskabet til klageren af 2/11 2016 hedder det blandt andet:

"Jeg har som sagt drøftet sagen med [selskabets taksator], og vi må bare konstatere, at vi ikke har fundet nogen tegn på utætheder i dit badeværelse. En krydsfinerplade tager meget hurtigt farve, hvis der er fugt i konstruktionerne, og det er der ikke tale om her. Det er rigtigt at pladen (der hvor vi har kunnet se den) ikke har kontakt til terrændækket, men var der utætheder i konstruktionen er jeg nu ret overbevist om, at fugten også ville være trukket ind i krydsfineren.

Med hensyn til lovligheden, så er det rigtigt at anvisningerne foreskriver to lag vådrumsgips. Det fremgår dog også, at dette er nødvendigt af hensyn til stivheden i konstruktionen. Gipspladen skal jo under alle omstændigheder beskyttes af en godkendt vådrumsmembran, da en vådrumsgipsplade ikke i sig selv kan udgøre vandtætningen.

Vi har ofte før set konstruktioner, hvor der er anvendt en vandfast krydsfiner bag en vådrumsgips, da dette jo giver nogle åbenlyse fordele, hvis man skal montere noget i væggene. Det er antaget, at konstruktionen lovligt kan laves på den måde, da man jo også har måttet bruge krydsfineren på gulvene under en vandtæt membran. Rent logisk opfylder konstruktionen alle krav til både vandtæthed og stivhed. Se fx vedhæftede fra Ardex.

Det er ikke som sådan undersøgt, om der også er en vådrumsmembran, men det er selvfølgelig en forudsætning for, at konstruktionen er lovlig. Det er rigtigt, at der ikke var nogen membran på pladen bag cisternen, men det er nok heller ikke det rigtige sted at lede efter den. Typisk bliver membranen først påført efter at vægge m.m. er færdiggjort.

Jeg vil medgive dig, at det ikke helt kan udelukkes at en evt. skønsmand vil kunne komme frem til at konstruktionen ikke er lovlig. Det ses desværre ofte, at der ikke er enighed blandt fagfolk. For mig at se må det væsentlige dog være, om konstruktionerne er udført forsvarligt. Dette er normalt også bygningsreglementets udgangspunkt — stort set alle krav i nyere bygningsreglementer er funktionskrav.

Ud fra dine beskrivelser, lyder det til, at du har en mistanke om, at der skulle være utætte installationer. Igen — det har vi ikke kunnet konstatere — men er da muligt at få trykprøvet rørene. I givet fald, vil jeg råde dig til at kontakte din husforsikring.

Med hensyn til skimmelafrensningen, afhænger omfanget helt af, hvad der årsagen. Som vi ser sagen, er der tale om noget kondensfugt, som jo naturligt kun vil være på overfladerne. Når konstruktionerne ikke har været gennemvåde, vil det normalt ikke være noget problem, bare at fjerne tapetet og rense af med et egnet svampedræbende middel.

Jeg så helst, at vi løste sagen i mindelighed, men det er selvfølgelig op til dig. Kan du ikke acceptere vores afgørelse, er du i din gode ret til at indhente teknisk bistand. Du skal dog være opmærksom på, at dine udgifter til sådan bistand, kun vil være omfattet af pkt. 3.6.2, hvis vi efterfølgende anerkender forholdet som dækningsberettigende."

Af mail fra klageren af 9/11 2016 til selskabet fremgår blandt andet:

"Du/i får lige sidste chance inden jeg kontakter en advokat.!
Byggesagkyndig … har været her for at se på problemet, hans konklusion er ganske ligetil. Fugten kommer fra badeværelset, grundet det er lavet forkert og skal derfor det laves om og følgeskaderne skal dækkes af jer.!
Der er ikke lavet vådrumssikring som der skulle, den skal som minimum være 0,5 meter fra brusenichen hvilket er halvvejs inde i kassen til toilettet. Gulvet er ej heller lavet korrekt, det skal som minimum være sænket med 10 mm i brusenichen hvilket det ikke er og sådan kunne jeg blive ved med at nævne fejlene..

Så jeg skal kun have et svar fra jer, dækker i det frivilligt eller skal jeg kontakte en advokat osv..?
Jeg forventer at få et svar i dag.!"

I mail fra selskabet til klageren af 9/11 2016 hedder det blandt andet:

"Resultatet af vores besigtigelse, er som jeg har beskrevet for dig — så der er nogle faktuelle ting vi ikke er enige om.
De forhold nu nævner, vedrørende sænket bruseniche og vådrumsmembran er dog nye forhold, som alene vedrører lovligheden af badeværelset. Det har [selskabets taksator] ikke undersøgt dette nærmere. Der kan udmærket være sådanne forhold, som kan være dækket af den udvidede dækning, uden at det i øvrigt har noget med fugten i væggen at gøre. Som sagt har [selskabets taksator] ikke kunnet konstatere utætheder eller tegn op utætheder.

Du har en udvidet dækning, som også dækker ulovlige bygningsindretninger, og er der noget der er lavet ulovligt, er det selvfølgelig også dækket. Vi vil gerne se på badeværelset igen, men jeg vil i givet fald have en interesse i at forsøge at få en kvalitets ansvarlig fra [entreprenør 1] med på en besigtigelse. Det håber jeg, vi kan blive enige om.

Du må gerne lige melde tilbage før [selskabets taksator] laver nogen aftaler med [entreprenør 1]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

22. 91027

"**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, 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 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 vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

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 ufyldestgørende, 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.

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1

…

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

…

6. Følgeudgifter

Istandsættes eller bygges ikke til samme anvendelse, betales kun erstatning for genhusning jfr. pkt. 3.6.3. for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at medvirke til, at skaden udbedres hurtigst muligt. Skyldes en indtruffet forsinkelse, forhold som sikrede, har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

…

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 offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-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.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet har fået forelagt fotos fremlagt af parterne. Endvidere har nævnet fået forelagt en række reparationstilbud indhentet af klageren.

Ankenævnet *for* Forsikring

24. 91027

Nævnet udtaler:

Gulve i køkken og stue samt genhusning

Klageren har anmeldt til selskabet, at den tidligere ejer i 2009 etablerede gulvvarme i køkkenet og stuen. Imidlertid har det vist sig, at der alene var 20 mm. isolering og ikke – som anført i energimærket – 200 mm.

Selskabet har anerkendt, at forholdet udgør en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Selskabet har herefter været i dialog med [entreprenør 1], der udførte gulventreprisen i 2009. [Entreprenør 1] har afvist, at være erstatningsansvarlig. Selskabet har aftalt med [entreprenør 1], at han påtager sig at udføre arbejdet som et garantiarbejde i henhold til den tidligere udstedte faktura til sælgeren og ikke i henhold til et egentligt tilbud. Af korrespondancen mellem selskabet og [entreprenør 1] herunder mail af 7/7 2016 fremgår det, at [entreprenør 1] udfører: "Opstilling og tilslutning af et kontormodul på grunden, således at bygherren kan tilberede mad og have beboelse; opbrydning af eksisterende gulv og demontering af gulvvarmeslange; isolering med 200 mm. sundolit; udstøbning af nyt gulv og installation af gulvvarme til eksisterende installation samt afslutning med en gulvklinke som eksisterende; nedtagning og genopsætning af køkken."

Selskabet har aftalt en pris med [entreprenør 1] på 150.000 kr. excl. moms for udførelsen af arbejdet. Selskabet har tilbudt, at klageren kan få beløbet udbetalt som en kontanterstatning, hvis han ønsker, at stå for udbedringsarbejdet. Selskabet har anført, at [entreprenør 1], er et større entreprenørfirma med afdelinger flere steder i landet, og at der ikke er grundlag for at antage, at opgaven ikke udføres i god kvalitet, og at [entreprenør 1] giver fuld garanti på arbejdet. Selskabet har tillige anført, at det fremgår af en varmetabsberegning som [entreprenør 1] har udarbejdet, at der er budgetteret med understøbning af skillevægge. For så vidt angår prisen har selskabet påpeget, at klageren tidligere selv har indhentet et tilbud på 213.000 kr. inkl. moms., der tillige omfattede et gangareal. Selskabet har herudover bemærket, at dækningen er ydet i henhold til forsikringens basis dækning. Hvad angår den udvidede dækning undtager denne terrændæk, jf. betingelserne pkt. 16.1 litra a.

25. 91027

Af mail fra selskabet til [entreprenør 1] af 2/10 2015 fremgår det blandt andet, at selskabet vil stå for afsluttende malerreparationer i nødvendigt omfang, og at selskabet selv aftaler dette med klageren.

Over for nævnet har selskabet i brev af 7/11 2017 blandt andet anført, at det må forventes, at [entreprenør 1] står for alle opgaver i forbindelse med udbedring af gulvene. Selskabet har over for nævnet ikke i øvrigt forholdt sig til om [entreprenør 1] udfører afsluttende malerreparationer, rengøring, og afholder klagerens flytteudgifter.

Klageren har over for nævnet anført, at han ikke ønsker, at [entreprenør 1] udfører arbejdet, da han ikke har tillid til hans faglige kunnen mv., og at han finder, at selskabet ikke kan opgøre erstatningen i sagen på baggrund af tilbuddet og en garantireparation fra [entreprenør 1]. Klageren har indhentet et tilbud på udførelsen af arbejde svarende til det som selskabet har aftalt med [entreprenør 1], hvor prisen er 481.000 kr. inkl. moms.

Klageren har herunder anført, at tilbuddet fra [entreprenør 1] ikke tager højde for understøbning under skillevægge, da de eksisterende vægge direkte på betondækket; genhusningsbolig (50.832 kr.), maling (33.000 kr.), flyttefirma (66.420 kr.), flyttekasser, indpakning mv. (5261,78 kr.), udgifter til internet, tv mv. 5000 kr., og slutrengøring (8.943 kr.). Han kræver, at selskabet også dækker disse poster. Klageren har på denne baggrund over for nævnet fremført et samlet krav på 621.247,38 kr.

Hvad angår genhusning har klageren anført, at han lider af fysiske handicap (det fremgår, at han bruger stokke) og lider af PTSD, hvorfor han ikke kan komme rundt i en beboelsesvogn på grunden, og ikke kan udholde byggestøj. Han har endvidere anført, at der hverken på vejen eller grunden er fysiske rammer til at placere en beboelsesvogn.

26. 91027

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet er berettiget til at opgøre erstatningen for udbedringen af gulvkonstruktionen i stuen og køkkenet med udgangspunkt i aftalen mellem selskabet og [entreprenør 1] om udbedring af skaden for 150.000 excl. moms. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at [entreprenør 1] ikke vil være i stand til at udføre entreprisen i den fornødne kvalitet. Nævnet må endvidere – i overensstemmelse med det af selskabet anførte – lægge til grund, at entreprisen indeholder understøtning under indvendige skillevægge i nødvendigt omfang.

Af den foreliggende korrespondance mellem selskabet og [entreprenør 1] fremgår det, at malerarbejder ikke er omfattet af entreprisen. Der fremgår endvidere ikke oplysninger om, hvorvidt slutrengøring er inkluderet. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet ikke har bevist, at disse poster er omfattet af de arbejder, som [entreprenør 1] har påtaget sig at udføre. Selskabet skal derfor dække udgifterne hertil. Nævnet har ikke taget stilling til størrelsen af erstatningen for disse poster, der er vanskelige at opgøre på forhånd og finder, at selskabet er berettiget til at indhente kontroltilbud, når gulventreprisen er udført.

Hvad angår klagerens genhusningskrav, fremgår det af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.3, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter hertil. Nævnet må efter det oplyste om entreprisen lægge til grund, at denne vil være af længere varighed. Efter det oplyste lider klageren af fysiske og psykiske handicap, der vanskeliggør genhusning i en beboelsesvogn. Med den bemærkning, at nævnet forudsætter at selskabets forslag til genhusning i beboelsesvogn tilgodeser klagerens handicaps finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte selskabets løsning herom. Det er ikke godtgjort at beboelsesvogn ikke kan opsættes tæt på klagerens ejendom. Selskabet skal herunder dække rimelige og nødvendige merudgifter som klageren og hans familie har til eventuel opmagasinering, mv.

27. 91027

Gulv i gang

Klageren har over for nævnet anført, at travertinfliser lagt i gangen af [entreprenør 1] i 2009, er lagt forkert, da de ikke overholder Dansk Byggestandard. Endvidere har han i mail af 28/11 2017 anført, at der i 2000 blev lavet en udbygning til gangen, hvor "det vurderes, at der heller ikke er brugt isolering, da gulvet er koldere end resten af gulvet i gangen", samt "På et tidspunkt er gulvet i gangen lavet om, da varmerørene ligger langt højere end normalt, og den byggesagkyndige havde en formodning om, at isoleringen omkring rørene var fjernet, da de og området omkring var så varmt. Dette er sikkert lavet i forbindelse med, at man lavede den nye indgang tilbage i 2000 (jf. ois.dk)."

Selskabet har heroverfor anført, at det er uklart, hvad klageren mener med, at gulvet i gangen ikke overholder Dansk Byggestandard. Endvidere henviser selskabet til, at [entreprenør 1] har oplyst, at der alene er lagt travertinfliser oven på de eksisterende fliser i gangen, der formentligt er lagt på opførelsestidspunktet i 1965. Selskabet har endvidere gennemset en film optaget af klageren af fliserne i gangen, hvor der er områder med hultlydende fliser. Selskabet har anført, at dette ikke er ualmindeligt, når der er tale om flere fliselag oven på hinanden. Der ses dog på filmen ikke revnede fliser eller fuger.

Efter en gennemgang af sagen og efter samlet vurdering finder nævnet, at klageren på det foreliggende noget usikre grundlag ikke har godtgjort, at der er forhold i gangen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort forhold, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke konkret har påvist fejl ved terrændækskonstruktionen eller forhold, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 7.2, at der er gulvklinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i gang og mellemgang.

28. 91027

Badeværelse og skimmelsvamp

Klageren har oplyst, at han i oktober 2016 bag gamle skabe i sin datters værelse konstaterede, at der var fugt/skimmelsvamp 2 steder på væggen og gulvet svarende til områder ud for brusenichen og toiletkassen på badeværelset. Klageren har oplyst, at han har drøftet forholdet med en byggesagkyndig, der fastslog, at fugten kom fra badeværelset, og at der i toiletkassen og formodentligt også i resten af badeværelset ikke var indlagt fugtspærre. Klageren har anført, at der manglede vådrumssikring bag den yderste række fliser, at der manglede vådrumssikring bag armaturet, så der kunne løbe vand ind i væggen, at der kunne løbe vand ind i væggen fra borehuller, der var for store, at gulvet havde forkert fald, at vådrumsgibs var våd, at der var skimmelsvamp på indersiden af pladerne, og at der kun var et lag gips og bagved krydsfiner, hvor der burde være to lag gips. Hertil har klageren anført, at væggen mellem værelse og badeværelse ikke var tætnet tilstrækkeligt forneden, hvorfor der kunne ske vandgennemstrømning.

Klageren har oplyst, at han og selskabet blev meget uenige, hvorfor selskabet afbrød samarbejdet i november 2016. Han har derfor selv forestået reparationen af badeværelset. Klageren har over for nævnet opgjort udgifterne til udbedringen til 71.686,39 kr. inkl. moms.

Selskabet har anført, at det har besigtiget badeværelset den 20/10 2016, og at det sammenfattende ikke finder, at klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i badeværelset, ud over det anførte i tilstandsrapporten.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår det, at der nederst på gipspladerne på væggen i datterens værelse bag skabet kunne konstateres fugtskader, men at der ikke blev registreret fugtværdier, der var usædvanlige for et hus fra 1965, at krydsfinerpladerne under de udvendige gipsplader i væggen ind mod badeværelset var uden fugtaftegninger, at fugt/skimmel kun kunne konstateres på den side af vægpladerne, der vendte ind mod datterens værelse og ikke på den side af pladerne, der vendt mod badeværelset, hvorfor der formentligt var tale om en kondensproblematik bag skabet i datterens værelse.

29. 91027

Hvad angår fugtsikringen af badeværelset har selskabet anført, at opbygningen med vådrumsgibs og krydsfinerplader var i overensstemmelse med kravene på opførelsestidspunktet, da forskriften om 2 lag gipsplader alene har til formål at sikre stivheden i konstruktionen, hvilket der var taget højde for med krydsfinerpladerne. Selskabet har herudover anført, at det af billeder fremsendt af klageren fremgår, at der i badeværelsets vådrumszone ses en overfladebehandling, som antageligt er en vådrumssikring, og at der på opførelsestidspunktet ikke var krav om vådrumssikring uden for vådrumszonen. Endvidere har selskabet anført, at der i tilstandsrapportens pkt. 6.1 og 6.3 er anmærkninger vedrørende badeværelset om mangelfuld vedhæftning af gulvklinker og fine revner i mørtelfuger i blandt andet brusenichen med karakteren K3. Selskabet har tillige henvist til, at klageren i 2014 har fået lagt nye fliser på gulvet i badeværelset, hvilket kan have medført skade på den eksisterende fugtmembran. For så vidt angår skimmelsvamp har selskabet anført, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvampgener i beboelsesrummene i et omfang, der i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved badeværelset eller problemer med skimmelsvamp, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at fugten bag skabet ikke umiddelbart kunne henføres til indtrængende vand fra badeværelset, men formentligt

skyldtes kondensdannelse bag skabene i værelset. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det er usikkert i hvilket omfang badeværelset var fugtsikret, om klagerens udskiftningen af klinkerne i badeværelset i 2014 har påvirket den eksisterende fugtsikring, og om der er sket skade som følge af en eventuel manglende fugtsikring. For så vidt angår skimmelsvamp har nævnet lagt vægt på, at der ikke er foretaget målinger eller lignende til at arts- og omfangsbestemme forekomsten af skimmelsvamp i beboelsesrummene.

Hvad angår den udvidede dækning, fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at der blandt andet dækkes: "Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet". Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at badeværelset i det væsentlige er opført i overensstemmelse med almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet, men at der muligvis har været enkelte forhold, der ikke har været lovlige. Nævnet bemærker, at det er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for eventuelle ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for. Klageren har ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås en sådan dispensation for.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Ankenævnet *for* Forsikring

31. 91027

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på, at selskabet dækker udgifter til maling og rengøring i nødvendigt omfang efter udførelsen af gulventreprisen.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings