Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93251:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 29/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/1 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**7. Gulvkonstruktion og gulve**

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulvet i stuen fjedrer / er eftergivende ved belastning. Note: Forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne.
	K2	Der er afstand mellem gulv og fodlister i flere rum det ses blandt andet i stuen og i entréen. Note: Gulvet har sat sig, og årsagen vurderes at være mangelfuld komprimering af det kapillærbrydedne lag i gulvkonstruktionen. "

I brev af 22/12 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**1. PÅSTAND**

1.1 Frida Forsikring Agentur A/S skal anerkende, at følgende forhold er dækningsberettigede skader:

- Manglende fugtstandsning under gulvkonstruktion, herunder manglende kapillarbrydende lag der skal afhjælpes ved udførelse af membran eller på anden måde

- Manglende ventilering af gulvkonstruktion, der skal afhjælpes ved etablering af ventilering i sokkel
- Beskadigede trægulve (lamel) i hele huset – der skal afhjælpes ved optagning, indkøb af nyt gulv og lægning heraf
- Genhusning og opbevaring i afhjælpningsperioden.

1.2 Frida Forsikring Agentur A/S skal endvidere anerkende, at der ikke skal ske afskrivning i forbindelse med erstatningsopgørelsen, subsidiært at der kun skal ske afskrivning for en del af de omhandlede dækningsberettigede forhold. Frida Forsikring Agentur A/S skal i den forbindelse anerkende, at en eventuel afskrivning skal tage udgangspunkt i anmeldelsesåret 2016 for så vidt angår afskrivningstabeller.

1.3 Frida Forsikring Agentur A/S skal endvidere dække klagernes advokatomkostninger med kr. 18.000 + moms.

2. SAGSFREMSTILLING

2.1 Erhvervelse af ejendommen, tilstandsrapport, police og forbehold

2.1.1 Klagerne erhvervede i august 2015 ejendommen beliggende …, herefter benævnt 'Ejendommen'.

2.1.2 Forud for handlen var der udarbejdet en tilstandsrapport, dateret den 18. august 2015. Denne fremlægges som **bilag 1**.

Under pkt. 7: 'Gulvkonstruktion og gulve' er følgende anført:
…
2.1.3 I forbindelse med handlen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring Agentur A/S (herefter: 'Frida').

Police på ejerskifteforsikring fremlægges som **bilag 2**.

I policen er der taget en række forbehold. Af relevans omkring gulvene fremgår følgende:
'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, Bygning A punkt 2.1, 6.2, 6.3 og 7.1 […]. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'

2.2 Klagernes indflytning og registrering af skader – anmeldelse

2.2.1 Klagerne overtog ejendommen den 29. august 2015.

2.2.2 Klagerne flyttede ind og kunne godt mærke, at gulvet fjedrede nogle steder, men var i første omgang ikke bekymrede over dette, henset til at forholdet herom alene havde en K1 anmærkning, og henset til noten om, at dette var uden betydning for gulvets funktion. Gulvet så pænt ud. Som **bilag 3** fremlægges uddrag fra salgsopstillingen med billeder, og det er samme udtryk, gulvet havde, ved Klagernes overtagelse.

2.2.3 I relation til den ovenfor citerede K2 anmærkning, fandt klagerne efter indflytning et gammelt tæppe på loftet, og Klagerne fandt tilsvarende rester af tæppe i samme farve siddende på fodlisterne i stuen. Mellemrummet mellem gulv og fodliste passede med tæppets tykkelse. Klagerne konkluderede således umiddelbart, at afstanden (der er den samme hele vejen langs panelerne) skyldes, at der har ligget tæpper. Der var og er intet, der tyder på, at gulvet har 'sat sig'. Der henvises i øvrigt til **bilag 9**, jf. nedenfor.

2.2.4 Det skal nævnes – fordi det endte med at blive et tema (jf. i det følgende) – at klagerne satte nyt loft op i form af gipsplader, og i den forbindelse blev den overliggende dampspærre skiftet. Som det fremgår af **bilag 3** var der oprindelig trælofter. Herover var der et hulrum, så gipsplader og over den en dampspærre. Den eksisterende dampspærre var ikke perforereret, men klagerne valgte, da loftet alligevel var nede, at foretage en udskiftning.

2.2.5 I løbet af det første år begyndte gulvet at bøje kraftigere nedad flere steder, og der opstod delamineringer på parketstavenes overflade.

2.2.6 Klagerne anmeldte forholdet til Frida den 8. november 2016 pr. telefon og samme dag svarede Frida i sagen ved e-mail, der fremlægges som **bilag 4**. Af mailen fremgår en opfordring til at vedhæfte udtalelse fra egen håndværker.

2.3 Undersøgelser af skade, og herunder inddragelse af husforsikring hos [andet forsikringsselskab]

2.3.1 Klagerne rettede henvendelse til [tømrerfirma], og [medarbejder] fra [tømrerfirma] foretog en gennemgang af ejendommens gulve og konkluderede, at den var helt gal med gulvet. I første omgang modtog Klagerne ikke en rapport, men [medarbejder 1] anbefalede, at Klagerne også kontaktede deres husforsikring, som var tegnet hos [andet forsikringsselskab].

2.3.2 [Andet forsikringsselskab] rekvirerede i første omgang en fugtundersøgelse. Denne blev foretaget af [fugtteknikfirma 1]. Undersøgelse blev udført den 8. februar 2017. Rapport, der blev fremsendt fra [andet forsikringsselskab] til Klagerne den 16. februar 2017, fremlægges som **bilag 5**.

2.3.3[Andet forsikringsselskab] rekvirerede herefter en kloakinspektion. Inspektion blev foretaget af [medarbejder 2]. [Medarbejder 2] udarbejdede en rapport, der fremlægges som **bilag 6** (foreløbig fremlægges underbilag fra selve tv-inspektionen af kloakledninger ikke).

I rapporten konkluderes det, at der tegn på slidtage og skader på kloak, men at der ikke vurderes at være en sammenhæng med de fugtproblemer, der er konstateret under gulve.

2.3.4 [Andet forsikringsselskab] henviste herefter forholdet til ejerskifteforsikringen og oplyste, at de ville videresende materialet til Frida.

2.3.5 Den 17. marts 2017 meddelte Frida, at de havde modtaget materialet fra [andet forsikringsselskab], og at de ville rekvirere (og bekoste) deres egne undersøgelser i form af en undersøgelse fra [lækagesporingsfirma] samt en fugtrapport fra [fugtteknikfirma 2].

2.3.6 Den 22. marts 2017 fik klagerne fortaget fugtmålinger under gulvet af det af Frida rekvirerede [fugtteknikfirma 2]. Disse viste forhøjet fugt i forhold til gældende grænseværdier flere steder. Fugtmålingsrapporten af 24. marts 2017 fremlægges som **bilag 7**. Det bemærkes, at Klagerne i første omgang ikke fik tilsendt rapporten, og heller ikke blev orienteret om konklusionerne, jf. i det følgende.

2.3.7 Den 18. april 2017 modtog Klagerne langt om længe en rapport (notat) fra deres egen rekvirerede håndværker [tømrerfirma]. Rapporten fremlægges som **bilag 8**.

2.3.8 I den følgende periode rykkede Klagerne vedvarende for tilbagemelding fra Frida, og fik løbende det svar, at man afventede sporingsrapporten fra [lækagesporingsfirma]. Der ligger en relativ righoldig mailkorrespondance herom med Fridas medarbejder … frem til ultimo juni 2017. Denne fremlægges dog foreløbig ikke.

2.3.9 Den 28. juni 2017 skete der et medarbejderskift på sagen hos Frida, efter det oplyste pga. ferie, og det var nu … fra Frida, der skrev i sagen – og i modsætning til sin forgænger bad Klagerne forholde sig til en række forhold om tilstandsrapport mv. Dette er første – men absolut ikke sidste – gang, at Frida benyttede et sagsbehandler skifte til fuldstændig at ændre spor i sagens behandling.

E-mail af 28. juni 2017 fra Frida samt Klagerens svar af 30. juni 2017 fremlægges samlet som **bilag 9**.

2.4 Fridas indledende afvisning

2.4.1 Efter ovenstående mailkorrespondance overgik sagen til bygningssagkyndig … hos Frida. Den 11. juli 2017 besigtigede … forholdene, og i e-mail af samme dag anførte han:

…

Klagerne svarerede den 12. juli 2017, og efterspurgte herunder de rapporter, FRIDA havde rekvireret, da klagerne ikke på det tidspunkt havde modtaget rapporterne og ikke var blevet orienteret om indholdet. Mailkorrespondancen fremlægges som **bilag 10**.

Delkonklusion 1

Det kan således lægges til grund, at Frida er enige i, at gulvene i stort set hele huset er beskadiget med vaflede overflader og med manglende understøttelse, og at gulvet fjedrer i en sådan grad, at der kan være risiko for brud på belægningen ved almindelig færdsel.

2.4.2 Den 18. juli 2017 fremsendte Frida rapporten fra [fugtteknikfirma 2] tilbage fra marts måned (fremlagt som **bilag 7**), samt sporingsrapport fra [lækagesporingsfirma af 28. juni 2017. Denne sidstnævnte rapport fremlægges som **bilag 11**.

2.4.3 Klagerne involverede herefter egen byggeteknisk rådgiver til at se på sagen, og denne var ikke enig i det anførte, herunder henset til det konstaterede omkring fugt under gulvet.

Den 16. september 2017 klagede forsikringstagerne over afgørelsen med henvisning til, at skadesårsagen ikke svarede til beskrivelserne i tilstandsrapporten, men vedrørte et andet forhold. Klagen indgår som en del af e-mailkorrespondance i perioden 16. – 21. september, der fremlægges samlet som **bilag 12**.

2.4.4 Den 20. september 2017 svarede [medarbejder 3] fra Frida, idet han havde fået overdraget sagen (**bilag 12**). Af svaret fremgår blandt andet:
…

2.4.5 Klagerne skrev samme dag (ligeledes **bilag 12**) og anfægtede afgørelsen med henvisning til, at forholdene nævnt i tilstandsrapporten (og dermed forbeholdet) ikke stemmer overens med skadesårsagen. Klagerne anfører endvidere:

'*Vi mener forsikringen skal dække fjernelse af eksisterende gulv pålægge nyt og betale for reetablering af manglende ventilation under trægulvene således at kravene fra BR 1966 overholdes som minimum.*'

2.4.6 Ved e-mail af 21. september 2017 (**bilag 12**) fastholdt [medarbejder 3] fra Frida afvisningen

2.5 Supplerende besigtigelse og fornyet vurdering

2.5.1 Klagerne bestred fortsat afgørelsen, og det blev aftalt, at der skulle finde genbesigtigelse sted, hvilket skete den 30. oktober 2017. Klagerne havde sin byggesagkyndige … med ved besigtigelsen.

2.5.2 Samme dag (30. oktober 2017) skrev [medarbejder 3] fra Frida til Klagerne. E-mail fremlægges som **bilag 13**. Afvisningen fastholdes, men der tilbydes pr. kulance en udskiftning af fodpaneler, idet det i e-mailen blandt andet er anført:
…

Delkonklusion 2
Det kan således lægges til grund, at Frida er enige i, at gulvene bærer præg af fugt som følge af manglende ventilering af gulvkonstruktionen.

Delkonklusion 3
Frida er af den opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkning (pkt. 2.1.2) og Fridas forbehold (pkt. 2.1.3) også omfatter den manglende ventilering af gulvkonstruktionen.

2.6 Klagerne bestrider fortsat afvisningen og varsler indbringelse af sagen for Klagenævnet

2.6.1 Den 14. januar 2018 skrev Klagerne på ny til Frida og anførte i den forbindelse, at de ville klage over afgørelsen, men ønskede ny stillingtagen fra Frida inden fremsendelse til advokat med henblik på indbringelse af klage. Brevet af 14. januar 2018 fra Klagerne fremlægges som **bilag 14**.

2.6.2 [Medarbejder 3] fra Frida svarede ved e-mail af 18. januar 2018, der fremlægges som bilag 15. Det er anført, at Frida fastholder vurderingen. Af e-mailen fremgår blandt andet:
…
Det anføres videre, at det tidligere kulancemæssige tilbud om opsætning af fodpaneler med luftkanaler fastholdes, men vil bortfalde, hvis sagen indbringes for Ankenævnet.

Delkonklusion 4

Det kan herefter lægges til grund, at Frida er enige i, at den manglende ventilering af gulvkonstruktionen ikke kan udledes af tilstandsrapportens anmærkninger og ikke er omfattet af policens forbehold.

Delkonklusion 5
Det kan videre lægges til grund, at afvisningen fra Frida nu (pr. januar 2018) baseres på et synspunkt om, at der under alle omstændigheder må påregnes afhjælpning af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og at dette fører til et fradrag på 100%, fordi det efter Fridas opfattelse omfatter samme afhjælpning.

2.7 Overdragelse af sagen til advokat og fornyet klage

2.7.1 Klagerne overgav herefter sagen til undertegnede, der efter gennemgang af sagen fremsendte indsigelse mod Fridas dækningsafslag og varslede indbringelse af sagen for Klagenævnet.

Mit brev af 20. marts 2018 fremlægges som **bilag 16**.
Der henvises til brevets pkt. 3 omkring sagens problemstillinger, der opsummerer disse under hovedoverskrifterne:

- Tilstandsrapportens anmærkninger (s. 3 n.)
- Dækningsberettiget skade (s. 4)
- Fortolkning af policens forbehold (s. 4 n.)
- Spørgsmålet om dækningsberettiget tab (s. 5)

Under sidstnævnte punkt er den af Frida påberåbte ankenævnskendelse (jf. pkt. 2.5.2) kommenteret nærmere.

2.7.2 Den 25. april 2018 meddelte [medarbejder 3] fra Frida, at de var indstillet på, at lade gulvene besigtige af en ekstern ingeniør med henblik på at fastslå årsag til opfugtningen og skadens omfang samt indhente tilbud på udbedringen heraf.

2.7.3 Samme dag svarede jeg, og anførte samtidig følgende:

'*Tak, det ser forsikringstageren frem til. Jeg går dog ud fra, at I vedstår de anerkendelser, der allerede er indrømmet (jf. pkt. 3.2 i mit brev), og at vi ikke starter forfra på dem, men derudover synes jeg, det lyder som en fin fremgangsmåde*.'

2.7.4 [medarbejder 3] svarede hertil den 26. april 2018:
…
Delkonklusion 6
Det kan herefter lægges til grund, at Frida på dette tidspunkt var enige i at betragte årsag til opfugtning og følgeskader som dækningsberettigede, men stadig med forbehold for fradrag for K2 anmærkningen i tilstandsrapporten. Frida tog dog et lille forbehold for ingeniørens vurdering.

2.8 Ingeniørens gennemgang og vurdering og Fridas fortolkning heraf

2.8.1 Den 11. maj 2018 besigtigede ingeniør … ejendommen. Til stede var også, udover Klager, Klagernes byggetekniske rådgiver ….

2.8.2 På besigtigelsen var der efter såvel Klagers som Klagers rådgivers opfattelse enighed om (i) skadernes tilstedeværelse, (ii) at disse var dækningsberettiget og (iii) udbedringsomfang.

På den baggrund fremsendte Klagerens byggetekniske rådgiver … en opsummerende e-mail med konklusionerne fra mødet. E-mail af 11. maj 2018 fremlægges som **bilag 18**.

E-mailen er ikke besvaret, og Klagerne har således lagt til grund, at [ingeniør] var enig i konklusionerne.

2.8.3 Klagerne modtog i første omgang ikke ingeniørens rapport, men Frida svarede i sagen den 22. juni 2018 ved e-mail fra [medarbejder 3]. Denne fremlægges som **bilag 19**.
…
Delkonklusion 7
Det kan lægges til grund, at Frida nu på baggrund af ingeniørens rapport – som Klagerne ikke havde modtaget – konkluderer, at skader på gulvet ikke er dækket af forsikringen, da ingeniøren har vurderet, at fugtforekomsten skyldes Klagerens ændring af loftet, og Frida på den baggrund konkluderer, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og ikke er en følge af forhold ved huset på overtagelsestidspunktet.

Delkonklusion 8
Det kan lægges til grund, at Frida anerkender manglende fugtsikring, herunder i form af kapillarbrydende lag (som ingeniøren har konstateret ikke findes), og det kan lægges til grund, at Frida på den baggrund tilbyder erstatning for lovliggørelse via udførelse af fugtspærrende membran på terrændæk samt erstatning for rimelig og nødvendig genhusning samt opmagasinering i udbedringsperioden.

2.8.4 Den 24. juni 2018 skrev jeg til Frida ([medarbejder 3]) og bad om at modtage ingeniørens rapport, samt stillede spørgsmålstegn ved konklusionerne.

Den 26. juni svarede [medarbejder 3] fra Frida og vedhæftede rapporten.

E-mailkorrespondancen fremlægges som **bilag 20**.
…
Delkonklusion 9
Det kan herefter lægges til grund, at Frida er enig i, at såfremt gulvskaderne skyldes det ulovlige terrændæk/manglende kapillarbrydende lag, så vil omkostningerne til udskiftningen af gulve i forbindelse med udførelse af fugtspærrende membran også være dækket.

Det kan videre lægges til grund, at uenigheden herom går på, om den primære årsag til gulvenes ødelæggelse er

a) Den manglende fugtsikring og manglende ventilering af gulvet, eller
b) Det forhold, at forsikringstagerne har lavet et nyt loft

2.8.5 Ingeniørens rapport, som er dateret den 14. maj 2018, men altså først fremsendt med e-mail den 26. juni 2018, fremægges som **bilag 21**.

I rapporten er der registreret følgende ved besigtigelsen:

- *Der er registreret mange steder med voldsomme nedbøjninger på det opstrøet parket gulv.*
- *Parketgulvet er mange steder ødelagt i lamineringen.*
- *Der er ingen ventilering under der opstrøet gulv – hverken i form af risten i soklen eller spalter i fodpanelerne.*
- *Der er målt kraftig opfugtning af betondækket*

Derudover fremgår følgende:

…

2.8.6 Da jeg var (og er) af den opfattelse, at udlægningen af ingeniørens rapport var forkert og usaglig, skrev jeg samme dag, den 26. juni 2018 til [medarbejder 3] og redegjorde herfor, samt anførte mine betænkeligheder ved hans tolkning af ingeniørrapporten. Jeg bad samtidig om kontaktinformation på Fridas klageafdeling. E-mailen fremlægges som **bilag 22** (hvor jeg ved en fejl har anført … i stedet for Frida).

2.8.7 Frida vendte i første omgang ikke tilbage. Den 3. juli 2018 skrev jeg på ny til Frida (v/ [medarbejder 3]) og anførte mine supplerende bemærkninger i relation til afgørelsen, herunder efter at have drøftet forholdet med min klients tekniske rådgiver, der har stor viden om fugtforhold, og som undrede sig meget over ingeniørens konklusioner.

Min e-mail af 3. juli 2018 fremlægges som **bilag 23**.

2.8.8 Klagerne har fået sin egen byggesagkyndige, der har ekspertise indenfor fugtforhold, til at kommentere notatet fra ingeniøren. Han har heroverfor anført:

'*At gulvet skulle få damptryk ovenfra ses ikke realistisk, da boligen er udført med indvendige vægge af Gasbeton, hulmur og teglsten som klimaskærm. Denne opbygning vil alt andet lige modtage de nye damppres og lede væsken i luften ud gennem væggene som oftes giver sig udtryk i våde plamager på kolde overflader som vinduer og hjørnesamlinger, dette er normalt for ældre huse som ikke er isoleret som dagens standard. Dette kan også konstateres i denne bygning. Varme presses ikke nedad men ud til sider og opad. Derfor kan jeg ikke få rapporten til at hænge sammen med virkeligheden*.'

2.9 Korrespondance med Fridas klageafdeling

2.9.1 I min sommerferie modtog jeg en e-mail fra [medarbejder 4] hos Frida den 18. juli 2018, som jeg besvarede samme dag. Denne korrespondance fremlægges for god fuldstændighedens skyld (selvom den ikke indeholder noget om realiteten) som **bilag 24**.

2.9.2 Den 26. juli 2018 vendte Frida forsikring tilbage, denne gang ved en e-mail fra [medarbejder 5], der fremlægges som **bilag 25**.

…

Delkonklusion 10

Det kan herefter lægges til grund, at Frida har anerkendt at erstatte omkostninger til udførelse af fugtstandsende membran samt ventilering via gulvpaneler. Det må lægges til grund, at vedståelsen heraf også omfatter de tidligere oplyste genhusnings- og opmagasineringsudgifter.

Det kan lægges til grund, at Frida fastholder, at klagerne på baggrund af tilstandsrapporten skal foretage udbedringer ved gulvkonstruktionen, som indebærer, at gulvet alligevel skal op, med den virkning at dette forhold ikke er dækningsberettiget.

2.10 Forligstilbud fra Frida

2.10.1 Med e-mailen fra Frida var endvidere fremsat et tilbud pr. kulance vedrørende gulvet, men med 50%, og herefter med fradrag for aldersafskrivning og selvrisiko, se **bilag 25**.

2.10.2 Der var herefter en e-mailkorrespondance, sluttende med [medarbejder 5] (Frida) e-mail af 22. august 2018. Da denne også indeholder betragtninger om afskrivningsprocenten, fremlægges denne for god ordens skyld som **bilag 26**.

2.10.3 Da Klagerne ikke kan acceptere tilbuddet fra Frida, indleveres denne klage. Årsagen til, at der er gået noget tid med indbringelse, er dels medgået tid til indhentelse af materiale, dels forlænget sagsbehandlingstid på undertegnedes kontor i en del af perioden.

3. ANBRINGENDER

3.1 Skader og anerkendelse heraf

3.1.1 Det gøres gældende, at det uden videre kan lægges til grund, at trægulvene i hele huset er beskadigede som følge af forhøjet fugt og skal udskiftes. Der henvises til delkonklusion 1 og den hertil hørende sagsfremstilling, og det anførte ses da heller ikke at være bestridt.

3.1.2 Det kan endvidere lægges til grund, at der ikke er udført korrekt fugtstandsende lag under gulvkonstruktionen, heller ikke set i forhold til udførelsestidspunkt, og at det er konstateret, at der ikke er udført kapillarbrydende lag, og det kan lægges til grund, at gulvkonstruktionen ikke er ventileret korrekt. Dette er anerkendt af Frida, der har tilbudt at udføre fugtstandsende membran.

3.1.3 Det er anerkendt, at der til udførelse heraf vil være behov for genhusning og opmagasinering.

3.2 **Årsag til skaden – og tidspunkt for skadens opståen**

3.2.1 Det gøres gældende, at den direkte årsag til skaderne er mangelfuld ventilering af gulvkonstruktionen kombineret med, at gulvkonstruktionen ikke er sikret i tilstrækkelig grad mod fugt. Dette er i princippet anerkendt af Frida, jf. herved blandt andet delkonklusion 2 + 8 og den hertil hørende sagsfremstilling.

3.2.2 Det gøres gældende, at disse mangelfulde forhold, som omfattes af ejerskifteforsikringen, har været til stede på overtagelsesdagen (det fremgår ikke helt klart, om Frida fastholder,

at dette ikke er tilfældet – jf. delkonklusion 10 og den bagvedliggende sagsfremstilling synes at fremgå, at Frida trods alt ikke har fastholdt dette argument).

3.2.3 Det gøres videre gældende, at det må lægges til grund, at skaderne på selve gulvet var opstået og har været under udvikling også på overtagelsestidspunktet. Det er i tilstandsrapporten anført, at gulvene fjedrer og giver sig ved belastning.

Den byggesagkyndige har ikke på dette tidspunkt kunne henføre forholdet til fugt, og har ikke kunnet forudsætte en fortsat udvikling som sket, hvorfor forholdet alene har fået karakteren K1 og med en bemærkning om, at dette vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne.

Det gælder imidlertid, med den viden, der nu er tilgængelig, en meget klar og uafviselig formodning for, at det anførte netop var udtryk for, at skaderne på selve gulvbelægningen var påbegyndt.

Som det vil fremgå nedenfor gøres videre (subsidiært) gældende at det i princippet er uden betydning for Fridas pligt til at dække, da gulvet under alle omstændigheder skal tages op i forbindelse med udførelse af de dækningsberettigede skader omkring manglende fugtstandsning og manglende ventilering.

3.2.4 I relation til [ingeniørs] rapport, jf. **bilag 21**, som Frida ses primært at basere sin afvisning på, bestrides det indledningsvis, at de anførte ændringer af loftet skulle have en betydning som sket.

Det anerkendes at et ændret brugsmønster hos en familie i forhold til en tidligere ejer kan have betydning for fugt, men Klagerne oplyser, at de netop har fulgt alle gængse forskrifter i relation til udluftning mv., og at de ikke tilfører en særlig fugtbelastning, udover hvad der er normalt for en familie.

Omkring loftet har ingeniøren uden videre lagt til grund, at der er sket vidtgående ændringer. Der henvises imidlertid til sagsfremstillingen, hvorefter fremgår, at Klagerne i forbindelse med ændringer af loftkonstruktionen valgte at udskifte en eksisterende tæt dampspærre med en ny dampspærre, når de nu alligevel var i gang, samt til Klagernes tekniske rådgivers udtalelse om fugtforholdene, jf. pkt. 2.8.8.

3.3 Tilstandsrapporten og Fridas forbehold

3.3.1 Frida har med en lidt svingene argumentation anført, at Klagerne ud fra tilstandsrapporten måtte påregne selv at skulle udskifte gulvkonstruktionen, og at Fridas forbehold relaterende til forhold i tilstandsrapporten derfor gælder.

Det gøres heroverfor gældende, at for at Fridas argument skal kunne følges, så kræver det, at forholdene omtalt i tilstandsrapporten reelt også konstateres, samt at forholdet isoleret set vil føre til, at gulvet skal udskiftes. Det gøres gældende at dette ikke er tilfældet.

3.3.2 I tilstandsrapporten er det anført i en note, at gulvet har sat sig. Som det fremgår af sagsfremstillingen har Klagerne efterfølgende konstateret, at der var tale om et fuldstændig ensartet mellemrum, der passede med tykkelsen på et gulvtæppe fundet på loftet, som igen modsvarede tæpperester ved panelerne. Der var og er ingen tegn på, at gulvene satte sig.

Den beskikkede byggesagkyndige har valgt at give forholdet en anmærkning ud fra en mistanke, men det fremstår helt klart, at dette alene er begrundet i en konstatering af en sprække mellem gulv og fodpanel, som der efterfølgende er fundet en naturlig forklaring på, og at denne mistanke således er ubegrundet og efterfølgende er tilbagevist.

Der er da heller ikke – herunder ikke af Frida – efterfølgende konstateret sådanne sætninger, men alene skader som følge af fugt.

Det gøres på den baggrund gældende, at det er dokumenteret (eller som minimum, at der er skabt en klar formodning for), at der ikke foreligger sætninger, som ville begrunde en udskiftning af gulvene.

3.3.3 Det gøres i forlængelse af ovenstående videre gældende, at selv hvis tilstandsrapportens bemærkning om sætninger var korrekt, så er det ikke på nogen måde dokumenteret, at dette ville indebære et behov for udskiftning af gulvene. Man ville selvsagt ikke som køber af en ejendom, hvor et gulv over en periode på mange år har sat sig nogle få milimeter, uden videre vælge at udskifte gulvene. Der er derfor ikke sammenhæng i Fridas konklusion, der alene ses at være 'belejlig' i forhold til at kunne afvise forholdet og undgå at dække skaden.

3.4 Frida skal dække skaderne

3.4.1 Det gøres på ovenstående baggrund gældende, at Frida skal dække skaderne, idet der er tale om dækningsberettigede forhold, og idet tilstandsrapportens bemærkninger og Fridas forbehold i den sammenhæng ikke 'rammer' de opståede skader.

3.5 Afhjælpning

3.5.1 Det gøres således gældende, at Frida skal dække omkostninger til afhjælpning som følger:

- udførelse af fugtstandsende tiltag i form af membran eller på anden måde,
- etablering af ventilering af gulvkonstruktion i soklen som foreskrevet af ingeniør …,
- udskiftning af gulvene i ejendommen,
- genhusnings- og opbevaringsomkostninger i afhjælpningsperioden

3.6 Afskrivning

3.6.1 Det gøres gældende, at der ikke skal ske afskrivning i relation til gulvene, da der er tale om en følgeskade opstået på grund af manglerne vedrørende fugt, som ville være et nødvendigt arbejde ved udbedring af årsagen til skade (membran og etablering af ventilering af konstruktion).

3.6.2 Det gøres subsidiært gældende, at der ikke skal ske afskrivning på de fulde arbejder.

3.6.3 Mere subsidiært gøres gældende, at såfremt klagenævnet lægger til grund, at der skal ske en afskrivning helt eller delvist, så skal det ikke komme Klagerne til skade, at Frida har væ-

ret langsommelige med sagsbehandlingen, og nu efterfølgende på grund af delvis afvisning af dækning har nødvendiggjort en Klagesag. Afskrivning må således ske med udgangspunkt i anmeldelsesåret, dvs. 2016, og hvis der herefter er sket en overgang til et nyt – og for Klagerne forringet – afskrivningsinterval, må det gamle interval, gældende for 2016, lægges til grund. Der henvises herom til **bilag 26**.

3.7 **Fridas '*slingrekurs*' – betydning for bevisbyrde og afgørelse**

3.7.1 Det gøres gældende, at det må tillægges betydning for bevisbyrde, subsumption og endelig afgørelse, at Frida har kørt en slingrekurs, hvor sagen har passeret gennem flere medarbejdere, der er kommet med vekslende tilbagemeldinger. Forhold, der på et tidspunkt er anerkendt, trækkes senere tilbage, der findes løbende nye grunde til at afvise forholdet, Klagerne modtager ikke de rapporter mv., Frida angiveligt lægger til grund. Forløbet er i sig selv kritisabelt, men skaber også en formodning for, at sigtet primært har været på at nå frem til en hel eller delvis afvisning, frem for sagligt at behandle sagen, og dette må afspejle sig ved sagens bedømmelse.

3.8 Dækning af omkostninger

3.8.1 Det gøres gældende, at det har været nødvendigt for Klagerne at rette henvendelse til advokat, idet Klagerne forståeligt nok har haft vanskeligt ved at navigere i de veklsende tilbagemeldinger fra Frida.

3.8.2 Det gøres gældende, at Klagerne i den forbindelse har krav på at få dækket deres omkostninger forud for nævnsbehandlingen, jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

3.8.3 Det gøres gældende, at beløbet baseret på det med sagen forbundne nødvendige arbejde og de advokatudgifter Klagerne følgelig har haft/har, skal udgøre ikke under kr. 18.000 + moms."

Selskabet har i kommentar af 17/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har mere eller mindre vores svar klart, men vi venter på, at [ingeniørfirma] kommenterer det udsagn, klager har citeret sin tekniker for vedr. damptryk.
…
Fsva. advokathonorar er vi indstillede på at erstatte rimelige og nødvendige udgifter til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Inden vi kan tage stilling til det konkrete krav, skal vi dog venligst bede klagers advokat sende en udspecificeret opgørelse af sit salærkrav/den tid, han har anvendt på sagen."

Klagerens advokat har i brev af 11/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter opfordring fra det indklagede forsikringsselskab skal jeg herved fremkomme med en redegørelse for den post, der er medtaget på vegne af klager til dækning af advokatomkostninger, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3:

Perioden 12. marts 2018 – 20. marts 2018
I denne periode er der udført følgende arbejde:

- Indledende drøftelser om sag
- Gennemgang af modtagne dokumenter (police, tilstandsrapport, diverse skadesrapporter, korrespondance mv.)
- Drøftelser med klagernes tekniske rådgiver
- Supplerende mailkorrespondance og drøftelser med klager
- Udarbejdelse af klagebrev, jf. sagens **bilag 16**.

I alt ca. 5 ½ time, der dog ift. klagerne er reduceret til 4 timer.

Perioden 21. marts – 4. juli 2018

- Løbende mailkorrespondance med Frida
- Vurdering af Fridas løbende (og skiftende) tilbagemeldinger og stillingtagen hertil
- Løbende korrespondance og drøftelser med forsikringstager
- Stillingtagen til notat fra Fridas ingeniør, og i den forbindelse mailkorrespondance og drøftelser med klagernes tekniske rådgiver

Der kan henvises til bilag 17-23.

Jeg har langt fra registreret al den tid, der løbende er brugt på sagen i denne periode, men i perioden har jeg registreret 2 timer.

Afregning 4. juli 2018

Den 4. juli 2018 har jeg afregnet sagen overfor klagerne. I henhold til ovenstående har jeg afregnet for 6 timer. Jeg afregner i forbrugersager normalt med kr. 2.100 + moms/time, men har i forbindelse med den pågældende afregning reduceret dette til kr. 1.500 + moms/time, og har herefter afregnet med kr. 9.000 + moms (formelt har jeg netop opdaget i forbindelse med min gennemgang, at fakturaen er udstedt med forkert momskode, hvilket skal berigtiges, men det er irrelevant for salærkravet).

Perioden 5. juli 2018 – ultimo august 2018

I denne periode overgik sagen hos Frida til intern klageafdeling – hvilket indebar et (nyt) skift i argumentationen fra Fridas side, herunder genoptagelse af argumenter, som ellers var frafaldet i den tidligere korrespondance. Der har været ført en del korrespondance med Frida herom.

For at have det fornødne grundlag for vurderingen, har jeg i denne periode endvidere foretaget besigtigelse af ejendommen.

Der har på baggrund af besigtigelse og korrespondance med Frida endvidere været telefoniske drøftelser og e-mailkorrespondance med klager og med klagers tekniske rådgiver.

I alt er der i denne periode registreret 3 ½ time (3 timer og 35 minutter for at være helt nøjagtig).

Perioden september – december 2018

Til brug for overvejelser om sagens videre førelse har jeg modtaget og gennemgået supplerende materiale fra klager, herunder vedrørende den indledende anmeldelse til [andet forsikringsselskab] (omtalt i Klagen) og de hertil hørende rapporter, der er fremlagt som **bilag 5-6**.

Der har i denne periode foregået en kvalificering af materialet og drøftelser med klagerne om det videre forløb, samt vurdering af Fridas fremsendte mails, herunder omkring afskrivning.

Herefter er klage udarbejdet.

Frem til klagens indlevering er der i denne periode anvendt ca. 9 timer. En stor del af dette tidsforbrug er selvsagt medgået til selve klagen, og dermed klagesagen. Det kan ikke skilles eksakt ad, men jeg vurderer, at cirka 3 timer kan henføres til arbejde forud for indledning af klagesagen, mens 6 timer vedrører arbejde med klagen fra indledning af udarbejdelse heraf til indlevering.

Udestående afregning
Jeg har valgt foreløbig at udskyde afregningen overfor klagerne, da jeg ikke synes, at de oveni klagesagen og den manglende udbedring af gulvene i deres ejendom, der fylder nok i forvejen, oveni dette skal have et likviditetsmæssigt udlæg, men det er klart, at jeg som minimum vil afregne yderligere kr. 9.000 + moms for perioden op til klagesagens indledning og opstart (i henhold til ovenstående for 6 ½ time), og derudover selvfølgelig for udarbejdelse af klagen, uagtet dette arbejde ikke kan medtages som krav overfor selskabet.

Konklusion
Salærkravet på kr. 18.000 + moms er således begrundet i ovenstående (2 x 9.000) for det arbejde, der ligger forud for klagesagen. Herunder fastholdes, at det for klagerne har været såvel hensigtsmæssigt som nødvendigt at antage advokatbistand henset til den kompleksitet, sagen har endt med at have (jeg ved ikke, om den burde have det, men det beror efter min klare opfattelse på Fridas forhold, at den fik det). Jeg henviser i øvrigt til mine anbringender herom."

Selskabet har i brev af 15/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Klagers advokat ses at have skrevet en fyldig sagsfremstilling og fremlagt sagens bilag, hvorfor vi alene vil fremkomme med få supplerende og korrigerende oplysninger.

I den forbindelse skal det for en god ordens skyld bemærkes, at den tilstandsrapport, som klager har fremlagt, er dateret den 18. august 2015. Det er ikke den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers beslutning om at køb ejendommen eller for forsikringens tegning, jf. policen. Købsaftalen blev underskrevet den 30/6 2015 og til grund for denne lå en tilstandsrapport af 5. januar 2015 (Fremlægges som bilag A). Rapporterne er udfærdiget af den samme beskikkede bygningssagkyndige, og er i det store hele enslydende. For så vidt angår de for denne sag relevante punkter, er rapporterne ens.

Klager har fremlagt policen. Vi fremlægger som bilag B gældende forsikringsbetingelser, E31.

Som bilag C fremlægges taksatorrapport af 11. juli 2017.

Herudover skal alene bemærkes, at første gang, vi hørte om klagers udskiftning af listelofter og oprindelig dampspærre med gipslofter og ny dampspærre, var den 28. maj 2018, hvor vi modtog rapporten fra ingeniørfirmaet …. Jeg henviser til klagers **bilag 21**. Dette er årsagen til, at vi ikke tidligere har henvist til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det var ligeledes ved [ingeniørfirma] v/ [ingeniørs] besigtigelse, at der første gang var taget hul på terrændækket, hvorved det manglende kapillarbrydende lag kunne observeres.

Fridas opfattelse af sagen
Vi skal indledningsvist anføre, at vi ikke gør det omtalte policeforbehold gældende.

Vi fastholder vores afgørelse om at betale for en membranløsning over terrændækket for at hindre fremtidige opstigende grundfugt. Denne erstatning sker med hjemmel i forsikringsbetingelsernes punkt 20 A om ulovlige bygningsindretninger. Vi har bedt ingeniørfirmaet …, som konstaterede det manglende kapillarbrydende lag, indhente tilbud på membranløsningen. Ved denne fornyede gennemgang af sagen har vi konstateret, at vi aldrig har modtaget et tilbud på udbedring. Vi har derfor rykket [ingeniørfirma] herfor.

Vi fastholder endvidere vores tilbud om at erstatte rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, opmagasinering af indbo samt ind- og udflytning under etableringen af membranløsningen, jf. vores mail af 22. juni 2018 (**Bilag 19**) og forsikringsbetingelsernes punkt 8.

Vi stiller os undrende over for, at klagers advokat har valgt at medtage manglende fugtstandsende lag samt genhusning m.m. som klagepunkt, da der efter vores opfattelse aldrig har været en tvist herom.

Vi fastholder vores afgørelse om ikke at yde dækning til optagning af eksisterende gulvbelægning og lægning af nye. Vores begrundelse herfor er dels 1), at vi vurderer, at det anmeldte forhold ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 A. Det er endvidere 2) vores vurdering, at klager ved købet af ejendommen måtte forvente – og budgettere med – at skulle udskifte gulvene, da tilstandsrapportens K2-anmærkning vedrørende gulvbelægningen (Bygning A, pkt. 7.1) indbefatter dette arbejde.

<u>1) Forholdet var ikke til stede på overtagelsestidspunktet</u>

Som anført under sagsfremstillingen var det først under [ingeniørs] [ingeniørfirma] besigtigelse den 11. maj 2018, at oplysningen, om at klager efter overtagelsen havde skiftet lofter og dampspærre, dukkede op. Oplysningen nåede os (Frida), da vi modtog rapporten fra [ingeniørfirma] den 28. maj.

Oplysningen er vigtig og har for os været en væsentlig og på daværende tidspunkt manglende brik i puslespillet. Henset til ejendommens – og gulvenes – alder undrede vi os fra start over, hvorfor gulvene efter klagers overtagelse af ejendommen så hurtigt blev så dårlige, som tilfældet var. Dette er også forklaringen på, hvorfor vi indledningsvist undersøgte, om årsagen kunne være et rør- eller kloakbrud.

Det manglende kapillarbrydende lag har været til stede siden opførelsen af ejendommen og kan ikke i sig selv forklare, hvorfor gulvene først begyndte at delaminere cirka 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen (i klagens punkt 2.2.5 står anført 'i løbet af det første år…'). På overtagelsestidspunktet havde det manglende kapillarbrydende lag eksisteret i 47 år (siden 1969) og gulvene havde dermed været påvirket af fugt i 47 år, uden der var sket nævneværdig skade herpå. For-

holdet bevirker naturligvis en øget og uhensigtsmæssig fugtpåvirkning nedefra, men dette forhold må formodes at have været til stede fra start.

Rørbrud og andre ydre, pludselige påvirkninger er blevet udelukket som skadesårsag, hvorfor vi har set på de konstruktionsændringer, der er foretaget siden ejendommens opførelse og ikke mindst efter klagers overtagelse af ejendommen, som kan forklare den pludselige ødelæggelse af gulvene.

Det er vores formodning, at gulvkonstruktionen oprindeligt er udført som en 'varm gulvkonstruktion' (hvilket var en gængs metode på opførelsestidspunktet), idet der ikke er udført ventilationshuller i husets sokkel. Gulvkonstruktionen har i stedet været ventileret via ventilationsspalter i fodpanelerne. Det er uklart, hvornår disse fodpaneler er blevet udskiftet.

Det fremgår af klagers mail af 30. juni 2017 (**bilag 9**), at hun efter overtagelsen afmonterede fodpanelerne i forbindelse med en istandsættelse af huset. Vi formoder, at dette er sket med henblik på at male væggene. Vi beder klager oplyse, hvorvidt hun remonterede fodpanelerne i den position, de havde før nedtagningen, der konsekvent var lidt for høj hele vejen rundt; om hun købte nye paneler og monterede dem; eller om hun remonterede panelerne 'for højt', hvilket alene af æstetiske årsager må have formodningen mod sig i forbindelse med renovering af et nyindkøbt hus. Har klager i forbindelse med remontering af fodpanelerne monteret disse helt nede ved gulvene, vil hun have hindret i hvert fald en del af luftgennemstrømningen (ventilationen) til hulrummet under gulvene.

Udover fodpaneler har klager udskiftet listelofter og gammel dampspærre med en ny dampspærre og gipslofter, der er fuget langs væggen og malet med en tæt maling, jf. rapporten fra [ingeniørfirma] ingeniører. Gamle dampspærrer er pr. definition ikke tætte sammenlignet med dampspærrer udført i dag, som tapes i samlingerne og klemmes/limes mod vægge. Det må lægges til grund, at klager har tætnet stueetagen ved at montere en ny dampspærre og nye lofter med en øget opfugtning af indeklimaet til følge. Hvis dette ikke skulle være tilfældet, kan man undre sig over, hvorfor klager ellers gjorde sig den ulejlighed at udskifte dampspærren i forbindelse med udskiftningen af lofterne.

Når man gør bygningen mere tæt, øges damptrykket på såvel lofter som vægge/vinduer og gulve. Vi er naturligvis enige i, at varm luft primært stiger til vejrs, som klager har citeret sin bygningssagkyndige for at have udtalt. Vi har foreholdt dette citat for [ingeniør] [ingeniørfirma]. Han har et notat (vedlagt som bilag E) hertil anført, at: 'den tætte dampspærre på loftets inderside forhindrer fugten i at trænge ud i konstruktionen, og [fugten] kan derfor kun trænge ned i gulvet eller ind i ydervæggene.'

Ødelæggelsen af gulvene hænger tidsmæssigt sammen med de ændringer i bygningen, klager har foretaget. Vi har udelukket andre pludselige årsager (rør- og kloakbrud) som skadesårsag og finder derfor, at ændringerne foretaget af klager er de mest sandsynlige årsager til ødelæggelserne af gulvene. Vi finder derfor, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod en skade eller nærliggende risiko fro skade på gulvene.

2) Klager har ikke lidt et tab

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 indeholder to anmærkninger om bygningens gulve.

Det er vores opfattelse, at klager på baggrund af K2-anmærkningen, om at gulve i flere rum havde sat sig, og at årsagen hertil vurderedes at være mangelfuld komprimering af det kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen, måtte forvente at skulle bekoste en udskiftning af gulvene med henblik på at udbedre forholdet. Vi bemærker, at karakteren K2 beskriver 'Alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid (…)'.

Som anført i vores mail af 20. september 2017 (**bilag 12**) vil en udbedring af den i tilstandsrapporten nævnte skadeårsag bestå i, at gulv og strøer fjernes og udskiftes med nyt tilsvarende samt komprimering af underlaget. Selvom årsagen til skaderne på gulvene måtte være en anden end den i tilstandsrapporten anførte, vil en udskiftning af gulvet ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, idet udbedringen af gulvet ikke er forbundet med et dækningsberettiget økonomisk tab i forhold til, hvad det vil indebære at udbedre K2-anmærkningen i tilstandsrapporten. Vi henviser til ankenævnskendelse 90601 (bilag D).

Vi fastholder også af denne grund vores afvisning af at skulle betale for at udskifte de beskadigede gulve.

Klagepunkterne

For god ordens skyld vil vi i det følgende kommentere klagens øvrige punkter for det tilfælde, at nævnet – mod forventning – ikke er enige i vores vurdering af sagens hovedspørgsmål.

Manglende ventilering af gulvkonstruktionen

Det er vores vurdering, at gulvkonstruktionen oprindeligt har været ventileret gennem fodpanelerne. Det er derfor også vores vurdering, at etablering af ventilation atter kan ske gennem fodpanelerne. Vi har under sagens forløb kulancemæssigt tilbudt at erstatte udgifterne til udskiftning af fodpanelerne til ventilerede fodpaneler. Vi vedstår naturligvis dette tilbud.

Klager ønsker i stedet at ventilere gulvkonstruktionen gennem soklen. Vi er indstillede på at afholde denne udgift i stedet for udgiften til ventilerede fodpaneler, hvis det er klagers præference.

Afskrivning

Såfremt nævnet måtte finde, at vi skal erstatte udgifterne til udskiftning af gulvkonstruktionen, vil vi gøre afskrivning gældende for så vidt angår gulvbelægningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7 og 19.

Afskrivning vil alene ske på selve gulvbelægningen og vil vedrøre både arbejdsløn og materialer forbundet med op- og nedtagning samt affaldshåndtering. Vi kan bekræfte, at afskrivning i givet fald vil tage udgangspunkt i anmeldelsesåret 2016.

Som det fremgår af tabellen under forsikringsbetingelsernes punkt 19, foretages afskrivning er lameltrægulve efter tabel E. Konstruktionen var på anmeldelsesåret (2016 – 1969) 47 år gammel, hvor erstatningen i tilfælde af dækning udgør 48 % (afskrivning 52 %) før fratrækning af selvrisiko på 5.000 kr.

Advokatomkostninger

Klager kræver advokatomkostninger dækket med 18.000 kr. + moms.

Vi er indstillede på at erstatte rimelige og nødvendige udgifter til advokat, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Advokaten har – på vores opfordring – indsendt en opgørelse over sit tidsforbrug.

Vi er indstillede på at erstatte de 9.000 kr. + moms (= 11.250 kr. inkl. moms), som han oplyser at have opkrævet hos sine klienter i perioden 14. marts 2018 til 4. juli 2018. Vi afventer at modtage oplysninger om, til hvilket kontonummer erstatningen skal overføres.

Trods usikkerheden om tidsforbruget og trods det forhold, at vi fastholder afvisningen af klagers hovedkrav, og at en del af advokatens tidsforbrug er gået til at vurdere skadesagen hos klagers husforsikring, kan vi tillige anerkende advokatens krav om betaling af yderligere 9.000 kr. + moms (11.250 kr. inkl. moms) for den resterende periode indtil udfærdigelsen af ankenævnsklagen. Vi kan erstatte denne udgift, når den har været afholdt af klager.

Som anført af klagers advokat, kan vi ikke tilpligtes af betale advokatomkostninger vedrørende ankenævnssagen, jf. også § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at vi er kede af klagers advokats insinuationer, om at vores personale og en ekstern sagkyndig er 'købt til at opfinde usaglige afvisningsgrunde'. Dette har naturligvis ikke hold i virkeligheden. Det af advokaten under punkt 3.7 anførte kan ligeledes i sin helhed afvises."

Klagerens advokat har i brev af 27/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1. PÅSTAND**

På baggrund af Indklagedes procesindlæg tilrettes påstanden som følger:

1.1 Frida Forsikring Agentur A/S skal anerkende, at følgende forhold tillige er dækningsberettigede skader:
- Beskadigede trægulve (lamel) i hele huset – der skal afhjælpes ved optagning, indkøb af nyt gulv og lægning heraf, subsidiært at gulvet er dækningsberettiget som en del af afhjælpningsarbejdet med det anerkendte forhold omkring manglende fugtsikring under gulv.
- Genhusning og opbevaring i afhjælpningsperioden, også relaterende til afhjælpningsperioden med udskiftning af gulv.

1.2 Frida Forsikring Agentur A/S skal endvidere anerkende, at der ikke skal ske afskrivning i forbindelse med erstatningsopgørelsen vedrørende gulvet, subsidiært at der kun skal ske afskrivning på materialeprisen på indkøb af nyt gulv.

1.3 Frida Forsikring Agentur A/S skal anerkende, at de omhandlede skader dækkes under de almindelige forsikringsbetingelser, og ikke kun de udvidede forsikringsbetingelser, med den virkning, at Frida Forsikrings Agentur A/S ikke kan påberåbe sig en maksimalerstatning på kr. 200.000

2. FØLGENDE KAN PÅ BAGGRUND AF INDKLAGEDES PROCESINDLÆG LÆGGES TIL GRUND

2.1 Der er enighed om følgende:

2.1.1 Der er enighed om, at den manglende fugtsikring under gulv udgør en dækningsberettiget skade, og at dette skal afhjælpes, og Frida har i den forbindelse anvist udførelse af membran over terrændæk som afhjælpningsmetode (indklagedes procesindlæg s. 2, andet afsnit).

2.1.2 Der forudsættes at være enighed om, at det isoleret set er nødvendigt at udskifte gulvet som led i denne afhjælpning (jf. herved også **bilag 20** og pkt. 2.8.4 i klagen).

2.1.3 Der er enighed om, at der skal etableres ventilering af gulvkonstruktion, og Frida har anført, at Klager har valgfrihed mellem etablering via soklen eller etablering via fodpaneler (indklagedes procesindlæg s. 4).

2.1.4 Der er enighed om, at Frida skal erstatte rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, opmagasinering af indbo samt ind- og udflytning under etableringen af membranløsningen (indklagedes procesindlæg s. 2, andet afsnit).

2.1.5 Der er enighed om, at Frida erstatter klagers advokatomkostninger for advokatudgifter forud for nævnssagen med kr. 18.000 + moms (indklagedes procesindlæg, s. 4 n.)

2.1.6 Såfremt der skal ske afskrivning på gulvbelægning: Der er enighed om, at erstatningsprocenten i givet fald er 48, dvs. afskrivning på 52%, jf. tabel E (indklagedes procesindlæg s. 4, midterst).

2.2 Der er uenighed om følgende

2.2.1 Der er uenighed om, hvorvidt Frida skal dække udskiftning af gulvet – enten som følge af de konstaterede skader på gulvet (og herunder om skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet) eller som led i etablering af fugtstandende lag i form af membran under gulvet.

2.2.2 Der er muligvis uenighed om, hvorvidt Frida tillige skal erstatte rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, opmagasinering af indbo samt ind- og udflytning i forbindelse med udskiftning af gulv.

2.2.3 Der er uenighed om, hvorvidt Frida kan afskrive på erstatningen forbundet med udskiftning af gulv. Hvis der kan afskrives, er der uenighed om, hvorvidt dette alene gælder på materialeudgiften til gulvet, eller også (og i fuldt omfang) arbejdsløn, affaldshåndtering mv.

2.2.4 Der er muligvis uenighed om, hvorvidt den manglende fugtsikring under gulv alene er dækket via den udvidede forsikring relaterende til ulovlige bygningsindretninger eller også dækkes under de almindelige forsikringsbetingelser (Frida har alene henvist til den udvidede dækning). Afklaring af forholdet har betydning for en eventuel maksimalerstatning – og er derfor (på baggrund af Fridas procesindlæg) medtaget i påstanden.

3. SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER VEDR SAGSFREMSTILLING OG HÆNDELSESFORLØB

3.1 Vedrørende lofter og udskiftning af disse

3.1.1 Klagerne oplyser, at flere af de teknikere, der har været på ejendommen forud for ingeniørfirmaet … (jf. Klagens sagsfremstilling) har spurgt til foretagne renoveringer og er blevet oplyst om udførelse af loftet. Det er således ikke noget Klagerne har undladt at oplyse om.

3.1.2 Klagerne er i tvivl om, hvad Frida ligger i udskiftning af 'listelofter'. Vedrørende det oprindelige loft henvises til **bilag 3** og pkt. 2.2.4 i klagen. Klagerne har fjernet det nedhængte loft, og udskiftet gamle gipsplader med nye gipsplader.

3.1.3 Der er ikke udskiftet dampspærre i hele huset. Herunder er der ikke udskiftet dampspærre over gang og det midterste værelse, som er nogle af de steder, hvor gulvene er værst. Dampspærren blev udskiftet i de rum, hvor den blev revet i stykker i forbindelse med nedtagning af lofter.

3.1.4 Som **bilag 27** fremlægges plantegning, hvor klagerne har markeret med krydser i hvilke rum, der er monteret ny dampspærre.

Klagerne har pr. mail oplyst følgende:

'*Den gamle dampspærre sluttede ved væggene i de enkelte rum.*
Den nye dampspærre blev lagt ud til kanterne, uden at blive tapet. Den gamle dampspærre, var/er heller ikke tapet i kanterne. Den nye dampspærre er således monteret på samme måde som den gamle.'

3.1.5 Klagerne har oplyst følgende omkring det tidsmæssige forløb vedrørende udskiftning af lofter (litreringen refererer til de anførte numre på plantegningen, **bilag 27**):

- Rum nr. 1 + køkken: Lofter udskiftet i september/oktober 2015
- Rum nr. 4: Loft udskiftet november/december 2015
- Rum nr. 5: Loft udskiftet i februar 2016
- Rum nr. 2 og 3: Lofter udskiftet i marts/april 2016
- Rum nr. 6: Loft udskiftet i september/oktober 2016

3.1.6 Klagerne oplyser videre, at de først opdagede selve delamineringen i gangen, og at det var i foråret 2016. På det tidspunkt vurderede klagerne, at det var den gamle lim, der 'slap', men at de ville vente med reparation af dette til de var færdige med at renovere gangen, herunder med maling.

I efteråret 2016 stod det klart for klagerne, at det ikke blot handlet om gammelt lim, og at det ikke var muligt at reparere, og forholdet blev anmeldt.

Forholdet viste sig som anført først i gangen, hvor det stadig er værst, dernæst i stuen.

3.1.7 Fra Klagernes tekniske rådgiver er modtaget følgende input relaterende til bilag E (notat fra den af Frida rekvirerede ingeniør):

> '*Kondenseringen som beskrevet i Bilag E vil ikke kunne lade sige gøre på gulvet på hele overflader, men vil ske ved væggene, hvilket også ses med efterfølgende sorte plamager i hjørnesamlinger, det kan ikke lade sig gøre, at kondenseringen sker midt på gulvene som det antydes i rapporten fra … under overskriften FUGT I INDELUFT.*

Det er normalt kendt i branchen, at kondensering af vandmolekyler sker hvor overfladerne er koldest, og det er hvor der er en kuldebro samt stillestående luft, dette vil aldrig kunne lade sig gøre midt på et gulv, her vil der være for meget cirkulation til, at kondenseringen opstår samt for høj opvarmning grundet normalt cirkulation af luften som følge af brugen af varmekilder der lader luften som varmes op svæve opad mod loftet og som ved afkøling. Falder ned i rummet igen væk fra ydervæggene, dette er normalt og kaldes konvektion som opstår ved varmekilder. Det ved alle bygningsfolk som arbejder med termisk byggeteknik.'

3.1.8 Det anerkendes – herunder også med henvisning til det tidsmæssige sammenfald – at et ændret brugsmønster kan være medvirkende årsag til at have fremskyndet udviklingen på gulvene, men det bestrides, at årsagen er udskiftning af lofter/dampspærre, og det bestrides, at skaden ikke var opstået og ikke var under udvikling på overtagelsestidspunktet. Herunder bemærkes, at delaminering ikke kommer af ingenting, men først sker, når parketstavene i en rum tid har været opfugtet.

Dette behandles nedenfor pkt. 4.1, hvor konklusionen også er, at diskussionen reelt kun har subsidiær betydning, idet gulvet skal dækkes under alle omstændigheder, jf. pkt. 4.1.1.

3.2 Vedrørende paneler

3.2.1 Fodpanelerne i hele huset blev afmonteret i august/september 2015, hvor klagerne – som tidligere nævnt – kunne konstatere tæpperester ved panelerne, som formodningsvis forklarer mellemrummet mellem gulv og paneler.

3.2.2 Klagerne har ingen viden om, hvorvidt Fridas 'vurdering' om varm gulvkonstruktion, og herunder tidligere paneler med ventilationsspalter, er korrekt. Klagerne kan oplyse følgende:

- Fodpanelerne i hele huset blev afmonteret i august/september 2015.
- Der var ikke ventilationsspalter i de demonterede fodpaneler.
- Nye fodpaneler er først monteret i december 2016 efter færdiggørelse af øvrig renovering, og efter anmeldelsen af skaden til Frida.

3.3 Ventilationsløsning

3.3.1 Det er noteret, at Klagerne kan vælge mellem ventilering via fodpaneler eller sokkel i gulv, og at dækning heraf efter klagers valg kan lægges endeligt til grund.

3.4 **Advokatomkostninger**

3.4.1 Det er noteret, at Frida accepterer at dække Klagers advokatomkostninger med i alt kr. 18.000 + moms, i alt kr. 22.500 inkl. moms. Beløbet er faktureret overfor klager.

3.4.2 Beløbet bedes overført via min klientkonto … med angivelse af j.nr. ...

4. SUPPLERENDE ANBRINGENDER – HERUNDER BEMÆRKNINGER TIL FRIDAS AFVISNINGSGRUNDE

4.1 Spørgsmålet om, hvorvidt forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet (Fridas afvisningsgrund nr. 1)

4.1.1 Indledningsvis bemærkes, at forholdet reelt ses at være uden betydning for dækningsspørgsmålet, således at alene nedenstående 'afvisningsgrund nr. 2' har relevans herfor.

Forholdet er jo det, at selv hvis nævnet kommer frem til, at der ikke var en skade eller nærliggende risiko for skade på gulvet på overtagelsestidspunktet, så vil gulvet skulle tages op i forbindelse med etablering af den membranløsning, som Frida godkender dækning for, og der skal i den forbindelse ske retablering med et nyt gulv (jf. herved også klagens pkt. 3.2.3).

I forbindelse med den anførte afvisningsgrund lander vi derfor samme sted: Gulvet skal tages op og erstattes med et nyt gulv enten fordi skaderne på gulvet i sig selv er dækningsberettigede eller fordi dette (når der foreløbig ses bort fra nedenstående afvisningsgrund nr. 2) er et nødvendigt led i afhjælpningen omkring membranløsning.

For at undgå at nævnet unødigt skal forholde sig til problemstillingen om, hvorvidt skader på gulvet i sig selv er dækningsberettigede, opfordres Frida til at tilkendegive, om Frida kan tiltræde ovenstående udlægning, med den konsekvens at optagning af gulv og lægning af nyt gulv er dækningsberettiget (uden at der dermed er taget stilling til erstatningsfastsættelse og afskrivning, jf. pkt. 5 nedenfor), med mindre afvisningsgrund nr. 2 efter nævnets opfattelse fører til andet resultat.

Det gøres gældende at optagning af gulvet og lægning af nyt gulv således er dækningsberettiget, allerede fordi det er et nødvendigt følgearbejde i forbindelse med udbedring omkring fugtstandsning/ membran under gulvet.

4.1.2 Der henvises i det hele til anbringenderne i klagens pkt. 3.2.2 og 3.2.3.

4.1.3 Supplerende gøres med henvisning til pkt. 3.1 gældende, at forudsætningerne for [ingeniørs] konklusioner brister henset til bemærkningerne og præciseringerne i pkt. 3.1 ovenfor. Der er ikke udført ny dampspærre overalt, og herunder er der ikke udført ny dampspærre i gangen, hvor skaderne først viste sig, og hvor skaderne er værst, og endelig passer skadens fremtræden (værst i gangen, hvor dampspærre ikke er udskiftet, og midt under gulvet) ikke med konklusionerne i bilag E. Der henvises til pkt. 3.1.7 ovenfor.

4.1.4 Det er korrekt, som anført af Frida, at skaderne tilsyneladende er accelereret i årene efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Det forhold, at gulvene fjedrer og giver sig ved belastning, er netop en følge af skaderne ved gulvet, og denne følge var – selvom årsagen til forholdet og de alvorlige konsekvenser herved ikke kan læses ud af tilstandsrapportens K1 anmærkning, og således er klart forkert beskrevet – allerede noteret i tilstandsrapporten, jf. også pkt. 3.2.3 i klagen. Det fast-

holdes, at dette udgør en uafviselig dokumentation for, at skaden var opstået og var under udvikling på overtagelsestidspunktet.

Om den udvikling af skaderne på gulvet, der herefter er konstateret, kan henføres til eksempelvis i) et andet brugsmønster (opvarmning, andet antal beboere mv.) som vi ikke ved noget om, ii) mulig tidligere udluftning i paneler, som vi ikke ved noget om, iii) ændring af dampspærre, hvilket har formodningen imod sig, jf. pkt. 4.1.3, eller iv) simpelthen det forhold, at skaderne som en 'ketchup-effekt' naturligt udvikler sig, når først delamineringen efter langt tids udvikling er påbegyndt, er herefter underordnet. Det bemærkes, at delamineringen netop er en udvikling på en allerede opstået skade, nemlig opfugtning i gulvet.

4.1.5 Det gøres gældende, at hovedårsagen til skaderne på gulvet er den manglende fugtsikring, og denne hovedårsag – hvis afhjælpning tillige under alle omstændigheder fordrer udskiftning af gulve – ubestridt var til stede på overtagelsestidspunktet.

4.1.6 Hvis nævnet måtte komme frem til, at skader på gulvet ikke var opstået og var under udvikling på overtagelsestidspunktet, gøres gældende, at forholdet under alle omstændigheder er dækningsberettiget, idet der i givet fald har været en nærliggende risiko for skade,jf. herved også forsikringsbetingelsernes (bilag B) pkt. 4.C – samt pkt. 4.A, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke kun dækker skader, men også skadesrisici.

Hvis det blotte forhold, at forsikringstagerne foretager helt sædvanlige vedligeholdelses- og moderniseringsmæssige tiltag på ejendommen, er nok til at udløse skaden, så er det en nærliggende risiko, da sådanne arbejder jo over tid vil skulle foretages, og med nugældende bygningsreglement, tidens byggeskik, forbedrerede materialer mv. da vil udløse en skade, som stadig hidrører fra hovedårsagen: Nemlig mangelfuld fugtstandsning.

Det synes således at være umuligt at forene synspunktet om, at der ikke er en nærliggende risiko for skade (som Frida gør gældende) med det faktum, at klagerne i givet fald ikke på noget tidspunkt ville kunne udføre arbejder på ejendommen, der medfører forøget tæthed, fordi det i givet fald i samspil med den manglende fugtsikring vil udløse skaden…

4.2 Spørgsmålet om, hvorvidt klager har lidt et tab (Fridas afvisningsgrund nr. 2)

4.2.1 Frida har med henvisning til klagenævnets afgørelse i sag 90601 anført, at klagerne ikke lider et tab, da klagerne måtte påregne at skulle udbedre gulvene.

4.2.2 Der henvises i det hele til anbringender gjort gældende i klageskriftets pkt. 3.3.

4.2.3 Det må lægges til grund, at den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, alene på baggrund af konstatering af et mellemrum mellem gulv og gulvpanel har opstillet en formodning om – i en note – at gulvet kan have sat sig, og på den baggrund har givet forholdet karakteren K2 og har vurderet årsagen til at være manglende komprimering af det kapillarbrydende lag, desuagtet han ikke har haft nogen mulighed for at besigtige dette forhold. Allerede da det nu er konstateret, at der ikke er et kapillarbrydende lag, hænger formodningen selvsagt ikke sammen.

Klagerne har konstateret, at gulvet ikke har sat sig ved væggene, men at mellemrummet med al overvejende sandsynlighed kan henføres til, at der tidligere har ligget tæppe. Ellers ville klagerne selvsagt have haft fokus på at udbedre gulvet.

4.2.4 I sag 90601, som påberåbes af Frida, har nævnet ikke ukritisk lagt tilstandsrapporten til grund. I kendelsens præmisser anføres tværtimod:

'Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering, herunder tilstandsrapportens anmærkninger om undertaget, bygningens alder og fotografier af undertagets stand, finder nævnet, at klageren ved overtagelsen af ejendommen måtte påregne, at en udskiftning af undertaget var nødvendig og nært forestående.'

Der er således tale om en helt konkret afgørelse omkring forhold, der direkte kunne konstateres, men hvor nævnet alligevel lægger vægt på, at der forelå beviser udover tilstandsrapporten, som efter en samlet vurdering førte til det anførte resultat.

Kendelsen kan således tages til indtægt for, at der stilles relativt strenge beviskrav til, at forholdet reelt indebærer, at forsikringstagerne må påregne, at afhjælpning af et forhold er nødvendig og nært forestående, og kendelsen kan ligeledes tages til indtægt for, at alene tilstandsrapportens bemærkning og karakter ikke er nok.

4.2.5 Det gøres gældende, at det i nærværende sag efter en samlet vurdering ikke er dokumenteret, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom det ikke er påvist, at en udskiftning af gulvet på baggrund af bemærkningerne skulle være påkrævet som nødvendig eller nært forestående. Tværtimod er der skabt en formodning imod dette.

4.2.6 Det gøres gældende, at bevisbyrden for, at konstateringen af mellemrum mellem gulv og paneler reelt skyldes sætninger (når henset til de anførte modstående konstateringer) samt at forholdet ville indebærer, at udskiftning af gulve ville være nødvendigt, påhviler Indklagede. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

4.2.7 Det gøres endelig gældende, at kendelsen i sag 90601 herefter ikke kan tages til indtægt for et generelt princip om, at ejerskifteforsikringsselskaber kan undslå at dække i øvrigt dækningsberettigede skader i alle tilfælde af 'konkurrerende skadesårsager'.

4.2.8 Sammenfattende gøres gældende, at klagerne har lidt et tab svarende til udbedringsomkostningerne til gulvet og herunder relevante følgeomkostninger.

4.3 Erstatningsfastsættelse, herunder afskrivning på gulve

4.3.1 Det er noteret, at Frida anerkender at lægge anmeldelsesåret 2016 til grund, og at der således er enighed om, at det kan lægges til grund, at gulvet var 47 år gammelt på anmeldelsestidspunktet.

4.3.2 Det gøres gældende, at i det omfang udskiftningen af gulvet sker som led i afhjælpningen af den egentlige skadesårsag: Manglende fugtstandsning under gulvet, så skal der ikke ske afskrivning.

4.3.3 Det er noteret, at Frida anerkender, at en eventuel afskrivningen alene vedrører selve gulvbelægningen.

Det gøres i den forbindelse gældende, at der i givet fald ikke skal ske afskrivning på strøer/bjælker, isolering, membran eller etablering af ventilation (Fridas procesindlæg må umiddelbart forstås sådan, at Frida er enig heri).

4.3.4 Hvis det lægges til grund, at der skal ske afskrivning, gøres det derudover gældende, at denne alene skal ske på selve materialeudgiften, og ikke – som anført af Frida – på håndværkerudgifter mv., som er de samme, hvad enten der skiftes nyt eller gammelt gulv (anvendelsen af håndværkere giver ikke en levetidsforøgelse), og subsidiært gøres gældende, at i hvert fald affaldshåndtering (bortskaffelse mv.) er en arbejdsgang i sig selv, der ikke kan afskrives på.

4.3.5 Forudsat der skal ske afskrivning helt eller delvist tiltræder Klagerne, at forholdet – for så vidt angår den pågældende bygningsdel (selve parketgulvbelægningen) – afskrives i medfør af Tabel E, og at erstatningsprocenten herefter er 48.

4.3.6 Det gøres gældende, at i det omfang udskiftning af gulvet dækkes, dækkes også de supplerende omkostninger til opmagasinering, genhusning mv., der er forbundet med perioden, der medgår hertil.

4.4 Skader er dækket under de almindelige forsikringsbetingelser, og ikke kun den udvidede forsikring med reduceret maksimalerstatning

4.4.1 Det gøres gældende, at skaderne principalt dækkes under de almindelige forsikringsbetingelser, jf. herunder pkt. 4 i disse (bilag B), og at erstatningen således ikke kan begrænses i medfør af maksimaldækningen under den udvidede dækning."

Selskabet har i kommentar af 11/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har i sit seneste indlæg anført, at loft- og dampspærre er udført i etaper. Vi skal venligst bede klager fremsende dokumentation på denne påstand i form af daterede fotos, hvis sådanne haves (evt. originalfiler), fakturaer fra udførende håndværkere eller kvitteringer på materialekøb ved gør-det-selv-arbejde.

Klagers advokat har citeret klagers byggesagkyndige. Vi ser for god ordens skyld gerne klagers byggesagkyndiges udsagn fremlagt i form at en mail, rapport eller lignende.

Henset til at der foreligger to modsatrettede forklaringer fra byggesagkyndige, vil vi – når ovenfor nævnte oplysninger er modtaget - sende dem samt øvrige faktiske oplysninger samt de foreliggende byggesagkyndige udtalelser til en ekstern byggesagkyndig for besigtigelse og vurdering."

Klagerens advokat har i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1.1 Påstand**
Klagers påstand fastholdes som anført i supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019.

1.2 Indklagedes krav om dokumentation for udførelse af dampspærre i etaper

1.2.1 Klager vil som udgangspunkt ikke gå med på Indklagedes præmis om, at der nu tilsyneladende skal rejses tvivl om Klagers udlægning af hændelsesforløbet – underforstået: At klagerne skulle tale usandt om dette forhold. Hvis det er et synspunkt, Indklagede har, er det på grænsen til det injurierende, og en bevisbyrde indklagede må løfte. Klagerne fastholder – selvsagt – at forholdet er som anført af klagerne, og bemærker i øvrigt, at indklagedes indlæg er stærkt intimiderende for klagerne.

1.2.2 Indklagede har haft 2½ år til at undersøge forholdene. Indklagede er – hvis det sker hurtigt (senest 1 måned fra nærværende indlægs indlevering), og for indklagedes regning og mod fuldstændig retablering inklusiv alle nødvendige følgearbejder (lister, maling mv.) – velkomne til at besigtige forholdene omkring etablering af dampspærre.

1.2.3 Klager har selv udført arbejdet med hjælp og vejledning fra venner og bekendte med byggeteknisk indsigt. Klagerne har ikke gemt kvittering på indkøb af materialer, og har ikke haft udgifter til håndværker, og klagerne har ikke taget fotos under processen. Som Klagerne skriver til mig:

'Desværre har vi ikke nogen dokumentation for arbejdets udførelse og materialekøb, da vi ikke have forudset/påregnet at skulle ud i en sådan kamp med et ufint forsikringsselskab. Det er næppe mange husejere, der kan fotodokumentere renoveringer af deres hus, med 'daterede fotos' på 'originalfiler'.

For god ordens skyld anerkendes, at bemærkningen om 'et ufint forsikringsselskab' er en subjektiv vurdering, men derudover er det anførte meget illustrerende for, at indklagedes krav om dokumentation forekommer uigennemtænkt, og man kan selvsagt ikke tillægge sig selv en processuel fordel ved at fremsætte en opfordring, der ikke lader sig opfylde.

1.2.4 Udover tilbuddet om besigtigelse i pkt. 1.2.2 er klagerne indstillet på at afgive en tro- og loveerklæring på rigtigheden af det beskrevne hændelsesforløb, hvis Indklagede vil føle sig betrygget heri.

1.2.5 Væsentligt i denne diskussion er følgende: Det anførte synes at have til formål at afspore sagen fra forholdets kerne, nemlig at forholdet omkring etablering af dampspærre er fuldstændig uden betydning for afgørelsen, jf. i det hele anbringenderne under pkt. 4.1 i klagernes supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019. Det bemærkes i den forbindelse, at indklagede ikke har fundet det relevant at besvare den fremsatte opfordring.

1.3 Indklagedes varsel om nu at forelægge sagen for en ny ekstern byggesagkyndig

1.3.1 Idet der henvises til klagens sagsfremstilling og efterfølgende bemærkninger kan det konstateres, at Indklagede indtil videre har anvendt følgende rådgivere til at vurdere sagen:

- [fugtteknikfirma]
- [Lækagesporingsfirma] – med henblik på fugtsporing
- Intern byggesagkyndig hos FRIDA [medarbejder 6]
- Sagsbehandler hos FRIDA [medarbejder 3], der også på egen hånd har foretaget tekniske konklusioner, jf. klage med bilag

- Ekstern ingeniør …

Hvortil kommer flere skiftende sagsbehandlere hos FRIDA.

1.3.2 Det er 2 ½ år siden, at skaden blev anmeldt til FRIDA. Skaden udvikler sig fortsat, og klagerne lever med plader på gulvet de steder, hvor risiko for gennemtrædning er størst, samt selvfølgelig viden om en fortsat fugtudvikling under gulvet.

1.3.3 Citatet fra klagernes byggetekniske rådgiver, bygningskonstruktør …, er fra en intern e-mail til mig, der indeholder en række andre forhold, som er denne sag uvedkommende. [Byggeteknisk rådgiver] rådgiver klagerne som en ven og bekendt af disse, og ikke i sit embede. Jeg har fået lov at citere det anførte, men fremlægger ikke mailen. Klagenævnet kan tillægge det den bevisvurdering, det herefter må have – først og fremmest må man jo se på, at udsagnet forekommer rigtigt og i overensstemmelse med gængs viden om fugtforhold.

1.3.4 Det vil være uacceptabelt hvis Indklagede nu skal trække sagen yderligere i langdrag ved at rekvirere endnu en ekstern rådgiver, som ikke kan tilføre nogen yderligere bevisvægt til sagen. Der er en grund til, at ensidigt indhentede erklæringer ikke tillægges nævneværdig bevismæssig vægt. Dette gælder så meget desto mere henset til, at afklaring af spørgsmålet ikke bør have betydning for afgørelsen af sagen:

1.3.5 Væsentligt i denne diskussion er derfor også i denne relation følgende: Det anførte synes at have til formål at afspore sagen fra forholdets kerne, nemlig at forholdet omkring etablering af dampspærre er fuldstændig uden betydning for afgørelsen, jf. i det hele anbringenderne under pkt. 4.1 i klagernes supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019. Det bemærkes i den forbindelse, at indklagede ikke har fundet det relevant at besvare den fremsatte opfordring.

1.3.6 Indklagede må forelægge sagen for hvem de vil, men det gøres gældende, at sagen ikke kan udsættes herpå, og at sagen nu må fremmes med henblik på en afgørelse.

2. PROCESSUELLE BEMÆRKNINGER

2.1 Opfordring til Indklagede om at tage stilling til tilbuddet om undersøgelse af etablering af dampspærre i loft

Indklagede opfordres til hurtigt at melde tilbage på, hvorvidt Indklagede vil foretage undersøgelser omkring dampspærre i loftet, jf. pkt. 1.2.2.

2.2 Anmodning om at sagen fremmes
Jf. ovenstående anmodes nævnet om at fremme sagen, således at denne ikke udsættes unødigt på, at indklagede vil forelægge sagen for endnu en ekstern rådgiver. Nævnet må herunder lægge vægt på

- sagens forløb som beskrevet i klagen og pkt. 1.3.1 ovenfor,
- at en udtalelse fra endnu en teknisk rådgiver fra indklagede ikke kan forventes at bibringe en væsentlig forrykkelse i beviser og bevisbyrde
- at der er tale om skader, der fortsat udvikler sig, og er til voldsom gene for klagerne – som imidlertid ikke kan afhjælpe forholdet før sagen er afgjort

- at belysning af forholdet om dampspærre reelt er uden betydning for sagens afgørelse
- at Indklagede, jf. pkt. 2.1, er givet lejlighed til at besigtige etableringen af dampspærre, for det tilfælde, at indklagede vil bestride, at hændelsesforløbet er som anført af klagerne, og dermed vil gøre gældende, at klagerne lyver herom."

Selskabet har i brev af 28/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores afgørelse.

Klagepunkterne
Vi er enige med klagers oplistning i punkt 2 i hans indlæg af 29. marts.

Hvad angår punkt 2.2.2. om genhusning, er det vores opfattelse, at det ikke tjener noget nævneværdigt praktisk eller økonomisk formål at adskille den del af genhusningstiden, der vedrører den fugtstandsende membran fra den del, der vedrører gulvudskiftningen. Vi er derfor indstillede på at betale rimelige og nødvendige genhusningsudgifter i hele udbedringsperioden.

Hvad angår punkt 2.2.4., er forholdet vedr. den fugtstandsende membran anerkendt over den udvidede dækning med den dertil hørende forsikringssum på 200.000 kr., jf. forsikringsbetingelserne. Forholdet er ikke dækningsberettigende over basisdækningen, da det ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, idet hovedårsagen til skaderne på gulvene efter vores opfattelse var ændringer ved bygningen foretaget af klager efter overtagelsestidspunktet.

Vi kan som svar på klagers opfordring under punkt 4.1.1 i indlægget af 29. marts bekræfte, at vi er enige i, at etablering af en membranløsning på terrændækket indebærer en op- og nedtagning og om nødvendigt udskiftning af gulvene. Vi er dog ikke enige i, at omkostningerne til en udskiftning af gulvkonstruktionen er dækningsberettigende, da 1) klager ved købet af ejendommen måtte forvente at skulle udskifte gulvkonstruktionen pga. K2-anmærkningen i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke har lidt noget tab, og 2) at omkostningerne hertil formentligt vil overstige de 200.000 kr., der udgør forsikringssummen (den maksimale erstatning) over forsikringens udvidede dækning. Vi skal for god ordens skyld i relation til klagers punkt 4.3.2. i indlægget af 29. marts tillige anføre, at vi ikke er enige med klager i hans afskrivningssynspunkt. Afskrivning sker ved udskiftning af gulvbelægning, uanset årsagen hertil, såfremt materialet er oplistet i forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel, og materialets alder berettiger til afskrivning.

Hvad angår punkt 3.1.2., i indlægget af 29. marts skal vi beklage, hvis vi har forårsaget en forvirring. Med 'listelofter' menes trælofter. Ved nærmere gennemgang af sagsopstillingen ses, at de lofter, der var til stede på overtagelsestidspunktet ikke var listelofter, men en anden slags trælofter.

Klager nævner under punkt 4.1.6 i indlægget af 29. marts, at de af klager foretagne arbejder er helt sædvanlige vedligeholdelses- og moderniseringsmæssige tiltag, som skal foretages og henviser til nugældende bygningsreglement, tidens byggeskik, forbedrerede materialer mv. Vi skal hertil bemærke, at når man ejer en (ældre) bygning, skal man være opmærksom på, at de renoverings- og moderniseringsarbejder man foretager, er hensigtsmæssige i forhold til husets alder og byggestil, og at når man tætner en bygning, bør man kompensere ved at etablere mere ventilation. Særligt for så vidt angår henvisningen til bygningsreglementet, skal bemærkes, at der ved re-

noveringer af ældre bygninger alene stilles krav om opfyldelse af nugældende bygningsreglement i det omfang, at det er fugtmæssigt forsvarligt, jf. BR-15 kap. 7, stk. 5 og BR-18 § 274.

Dokumentation
Det er klagers opfattelse, at vores opfordring til at fremlægge dokumentation for klagers reviderede forklaring om tidspunktet for renovering af bygningen er umulig at opfylde. Vi er ikke enige med klager i, at det er usædvanligt at optage fotografier af gør-det-selv-arbejde, men har noteret, at klager ikke er i stand til at fremlægge dokumentation, hverken i form af fotos eller kvitteringer af nogen art.

Hvad angår punkt 3.1.1. i klagers indlæg af 29. marts 2019, skal vi bemærke, at det i ingen af de pågældende notater har været noteret, at klager skulle have foretaget de pågældende renoveringer, og at det efter vores opfattelse har formodningen mod sig, at samtlige teknikere undlader at notere en så væsentlig oplysning.

Klagers byggesagkyndige
Vi har noteret, at [byggeteknisk rådgiver] ikke er antaget af klager som ekstern, professionel bistand, men alene optræder som ven af familien, og at klager ikke ønsker at fremlægge [byggeteknisk rådgivers] mails i sin helhed.

Ekstra besigtigelse
Vi forstår klagers indlæg således, at han mener, at sagen er tilstrækkeligt godt oplyst, og at det ikke er nødvendigt eller ønskeligt med en ekstra, uvildig vurdering fra en ekstern byggesagkyndig.

Med hensyn til det under punkt 1.2.2. i klagers indlæg af 22. maj 2019 anførte, skal alene bemærkes, at bevisbyrden for, at der foreligger et dækningsberettigende forhold, påhviler forsikringstager, og at vi derfor ikke kan tilbyde, at betale for en fuldstændig retablering inkl. alle nødvendige følgearbejder, som anført af klager. Besigtigelser – såvel fra vores egne taksatorer som eksterne bygningssagkyndige – foregår på den måde, at hvis det skønnes nødvendigt at foretage destruktive indgreb, foretages sådanne efter aftale med forsikringstageren. Viser det sig efter besigtigelsen – og det destruktive indgreb – at der foreligger en dækningsberettigende skade, betaler vi for udbedringen af skaden samt retablering af de destruktive indgreb. Foreligger der derimod ikke en dækningsberettigende skade, påhviler udgiften til undersøgelsen af skaden forsikringstager.

Vi skal endvidere bemærke, at vi ikke ved en besigtigelse af dampspærren, vil kunne se, hvornår dampspærren er opsat, og at den ekstra besigtigelse derfor alene skulle omhandle, om de renoveringsarbejder, som klager har foretaget efter overtagelsen har tætnet bygningen og derved forrykket fugtforholdene, og om dette kan være forklaringen på, at gulvskaden først viste sig efter overtagelsestidspunktet.

Vi skal for god ordens skyld meddele, at vi står ved vores tilbud om en ekstra besigtigelse, såfremt klager skifter mening herom.

Udbedring af skaden
Vi har tilbudt, men ikke forlangt en ny besigtigelse af ejendommen. FRIDA hindrer ikke, at forsikringstagerne igangsætter udbedring.

Vi fastholder vores afgørelse

Klager anfører flere gange, at vi søger at afspore sagen fra forholdets kerne. Dette er vi ikke enige i. Sagens kerne er, om der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skadernes opståen. En ekstern ingeniør (**bilag 21** og bilag E) har udtalt, at han vurderer, at årsagen til beskadigelsen af gulvene, er bygningen er tætnet, hvilket skete efter forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. Klager og hans partsrepræsentanter er uenige heri. Der henvises i det hele til vores indlæg af 15. februar 2019.

Vi fastholder, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skadens opståen. Vi fastholder endvidere, at klager ikke har lidt noget tab, idet klager som følge af K2-anmærkningen i tilstandsrapporten ikke har lidt noget tab som følge af skaden."

Klagerens advokat har i brev af 12/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1.1 Påstand**
Klagers påstand fastholdes som anført i supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019.

1.2 Enighed om, hvad der er uenighed om
1.2.1 Det er noteret, at parterne er enige om udlægningen i pkt. 2 i mit indlæg af 27. marts 2019 (uanset at indklagede henviser til den 29. marts 2019).

1.2.2 Nævnet kan således lægge dette til grund og tage udgangspunkt heri.

1.3 Hovedårsag til skader
1.3.1 Nævnet skal tage stilling til, om der på tidspunktet for overtagelsen bestod en skade, eller var nærliggende risiko for skade – og i den forbindelse ønsker Frida at gøre det til en vurdering af, hvad der 'hovedårsag' til skaden:

Er det,
a) Det forhold, at det ubestridt er konstateret, at der mangler ventilation i gulvkonstruktionen, samt mangler fugtstandsende lag under gulvet, eller

b) Det forhold, at boligen efter Fridas og Fridas ingeniørs udsagn er blevet mere tæt på grund af, at klagerne partielt og successivt har opsat en ny dampspærre.

1.3.2 Indklagede fokuserer i den forbindelse ret ensidigt på de udtalelser fra Indklagedes ingeniør …, som passer på Indklages sag.

Skaden kan imidlertid kun indtræffe som en følge af, at fugten ikke kan komme væk fra gulvkonstruktionen (manglende ventilering), og forstærkes af, at der ikke i gulvkonstruktionen er beskyttelse mod opstigende fugt. Det ses der ikke at være uenighed om. Det er således ikke sig selv et problem, at der tilføres fugt til gulvet – men det er et problem, at dette på grund af forhold i gulvkonstruktionen, der ubestridt har været til stede (eller rettere sagt har manglet) på overtagelsestidspunktet, ikke kan bortledes.

I **bilag 21** anfører ingeniør … således, at damptrykket

'*ikke kan komme væk fra hulrummet under parketgulvet, da der mangler ventilering af hulrummet under gulvet i form af riste i soklen eller ventilationsspalter bag fodpanelerne*.'

Selvom ingeniør … – uden nærmere dokumentation herfor – uden videre antager, at indeklimaet i boligen har ændret sig, så er fokus i **bilag 21** stadig den manglende ventilation. Fra bilaget kan (med min fremhævning) videre citeres:

'*Ændringen af indeklimaet i boligen bevirker, at den manglende ventilering under det opstrøet gulv givet omfattende skader på parketgulve*.'

Det er altså den manglende ventilering, der angives som den direkte (hoved)årsag.

I sagens bilag E konkluderer ingeniøren, at der opstår 'dugpunkt' på parketgulvet

'*… pga. utilstrækkelig isolering af gulvet og manglende ventilering under gulvet*.'

Det konkluderes også, at den opstigende grundfugt – som er en følge af den manglende fugtsikring – er en stærkt medvirkende faktor:

'*Hvis der samtidig er begyndende opstigende grundfugt på det underliggende parketgulv vil situationen blive stærkt forværret, og vil kunne medføre skader på parketgulvet*.'

Her er det altså en forværring af situationen, som følge af opstigende grundfugt, der kan ske pga. manglende fugtstandsende lag, der angives som årsag til skader på parketgulvet.

1.3.3 Hvis nævnet vælger at lægge Fridas og ingeniørens ikke videre dokumenteret præmis om, at fugtforholdene i boligen markant skulle have ændret sig, til grund, må konklusionen da uafviseligt være, at der foreligger konkurrerende skadesårsager mellem

- En mangelfuld ventilation af gulvet (en mangel, der var til stede på overtagelsestidspunktet), som uafviseligt er en nødvendig betingelse for skader på gulvet
- En mangelfuld fugtsikring (en mangel, der var til stede på overtagelsestidspunktet), der kan medføre opstigende grundfugt, som ifølge Fridas ingeniør vil føre til en stærk forværring af situation, der kan føre til opfugtning af gulvet.
- Et almindeligt brugsmønster hos en familie og i den forbindelse en partiel udskiftning af en del af dampspærre i huset.

1.3.4 Det præciseres for god ordens skyld, at det fastholdes, at skaderne på gulvet var under udvikling allerede på overdragelsestidspunktet, hvilket er dokumenteret med en t il vished grænsende sandsynlighed gennem det faktum, at der kunne konstateres nedbøjninger mv., jf. ti l standsrapporten, der imidlertid på daværende tidspunkt misvisende henførte dette ti l en K1 skade uden betydning.

1.4 Enkelte supplerende bemærkninger til 'konklusionen' om, at partiel udskiftning af dampspærren skulle have ændret fugtforholdene

1.4.1 Fridas ingeniør lægger til grund, at den tidligere dampspærre var utæt.

Det ses ikke noget sted i sagen, hvor denne konklusion stammer fra. Som det er beskrevet i procesindlæg af 27. marts 2019 har forsikringstagerne som led i renovering af lofter i nogle

af ejendommens rum samtidig, da loftet var nede, valgt at opsætte en ny dampspærre, men har ikke vi - den om, at den tidligere dampspærre skulle være utæt.

Umiddelbart synes det at være en forudsætning, der blot lægges ind i ingeniørens konklusion for herefter at blive ophøjet til sandhed, men Frida har på ingen måde dokumenteret, at den tidligere dampspærre var utæt, og klagerne har ikke viden om, at det skulle være tilfældet.

1.4.2 Det bestrides fortsat, at udskiftning af en del af dampspærren har medført forhøjet fugt.

1.4.3 Det bemærkes, at konklusionen fra Frida ikke stemmer overens med, at det ikke er hele dampspærren, der er skiftet, og at de værste skader på gulvet netop viser sig et sted, hvor dampspærren ikke er skiftet.

1.4.4 Det bemærkes videre, at konklusionen modsiges af citatet fra forsikringstagernes byggetekniske rådgiver – idet bemærkes, at citatet er udtryk for almen viden om fugt i byggebranchen. Til Fridas bemærkning i indlæg af 28. maj 2019, s. 2 m., bemærkes, at klager har antaget [byggeteknisk rådgiver] som professionel bistand. … er byggeteknisk rådgiver med ekspertise indenfor fugtforhold, og det af ham anførte bliver ikke forkert eller mindre professionelt af, at Frida vi l gøre ham til optrædende som en ven af familien.

1.5 **Fridas noget uforklarlige indstilling til forsikringstagernes forklaring om renovering af lofter**

1.5.1 Det er noteret, at Frida i sit seneste indlæg forsøger at fastholde et billede af, at forsikringstagerens forklaring – som blot er en gengivelse af, hvordan de som lægmænd har foretaget renoveringer i deres hus – skulle være omgæret af noget mistænksomt, tilsyneladende i en sådan grad, at forklaringen ikke kan lægges til grund, men at Fridas holdning til, hvordan de tror arbejdet er udført, skal vægte tungere.

Jeg går ud fra, at nævnet anvender almindelige bevisbyrderegler, og Fridas indstilling må i det hele bevismæssigt komme Frida til skade, herunder da det fratager Fridas indlæg den saglighed, man ellers burde kunne forvente.

1.5.2 I Fridas indlæg af 28. maj 2019 fremgår s. 2 øverst nogle generelle betragtninger om, hvad en husejer skal overveje i forbindelse med en tætning af bygningen.

Forsikringstagerne har ikke tætnet bygningen, men har blot i nogle rum erstattet en tidligere dampspærre med en ny dampspærre i forbindelse med at loftet var nede. Bemærkningerne savner på den baggrund relevans.

1.5.3 I afsnittet 'Dokumentation' i Fridas indlæg af 28. maj 2019 henvises til klagers reviderede forklaring.

Klager har ikke revideret en forklaring, men har præciseret, at nye lofter blev sat op partielt, og at dampspærre tilsvarende er sat op partielt.

1.5.4 I samme afsnit om 'dokumentation' henviser Frida til, at ingen tidligere notater indeholder bemærkninger om de pågældende renoveringer. Bemærkningen må umiddelbart forstås sådan, at Frida mener, at klagerne derved fremstår utroværdige.

De tidligere notater er udarbejdet i henhold til opdrag fra forsikringsselskabet om, hvad de pågældende skulle se på. Klagerne har selvsagt svaret på alle spørgsmål, og det ville ikke rigtig give mening at 'skjule' forhold om lofter for alle andre for så at oplyse det til ingeniør …
Eftersom klagerne - selv nu, hvor der foreligger notater fra en ingeniør - har svært ved at se en kobling mellem lofterne og skader på gulvet (navnlig når alle er enige om, at gulvkonstruktionen mangler ventilation og ikke har fornøden fugtspærring) var det selvsagt så meget desto mindre noget klagerne på nogen måde havde i tankerne ved tidligere besigtigelser.

Man kan omvendt sige, at det først er efter ingeniørens besigtigelse, at spørgsmålet om lofterne overhovedet bliver et tema. Af sagens **bilag 18** fremgår konklusionerne fra besigtigelsen. Mailen er ikke besvaret – hvis ingeniøren havde andre betragtninger på det tidspunkt, kan det undre, at han ikke straks besvarede mailen og berigtigede den fejlopfattelse, mailen åbenbart skulle være udtryk for. Men bilag 18 indikerer, at lofterne heller ikke var et tema under besigtigelsen.

Belejligt for Frida kom så i notatet pludselig en konklusion om lofterne, hvilket er første gang denne kobling gøres, og derfor også første gang klagerne bliver opmærksomme på denne begrundelse for at afvise dækning.

Det må på den baggrund på det kraftigste afvises, at klagerne skulle kunne klandres for, at ingen tidligere byggesagkyndige har interesseret sig for lofterne. Det er jo sådan set stadig i tråd med klagernes opfattelse.

1.6 Fridas ønske – nu tilbud – om ekstra besigtigelse

1.6.1 Både jeg og forsikringstagerne har opfattet Fridas indlæg af 11. april 2019 sådan, at Frida ad egen drift ønskede endnu en undersøgelse af en af Frida udpeget 'ekstern' byggesagkyndig. Det er også ret klart det, der står, men det er da muligt, at hensigten har været en anden, idet Frida altså nu anfører, at det var et tilbud til klagerne.

1.6.2 Hvis det, Frida vil indhente, er hvad der juridisk svarer til en ensidigt indhentet erklæring, fastholdes det, at det ikke vil have nogen supplerende bevisværdi, men at Frida dog, såfremt dette fremmes mest muligt, er velkomne til at foretage en sådan besigtigelse.

1.6.3 Hvis det reelt er et tilbud – og sådan må det jo forstås, jf. Fridas indlæg af 28. maj 2019 – så formoder jeg, at der netop er tale om en uvildig erklæring, og altså en ekstern sagkyndig, der ud peges uvildigt, for eksempel via voldgiftsnævnet for bygge- og anlæg, hvor begge parter siger god for vedkommende, og hvor begge parter har indflydelse på det tema, der skal besvares af den pågældende – svarende til et syn og skøn, som Frida altså tilbyder at facilitere.

Frida anmodes om at præcisere, om det er dét, der skal forstås ved tilbuddet?

1.6.4 Omkring Fridas generelle betragtninger bemærkes, at det, Frida vil have undersøgt, jo ikke er om der foreligger en dækningsberettiget skade. Frida ønsker at undersøge, om der er forhold, der gør, at Frida kan slippe ud af at betale for den dækningsberettigede skade. Det anførte hænger sammen med spørgsmålet om bevisbyrde.

1.7 Bevisbyrde

1.7.1 Frida anfører, at det er klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Klagerne er enige heri.

1.7.2 Det er imidlertid også en almindelig bevisbyrderegel, at den part, der vil påberåbe sig et forhold, har bevisbyrden. Når det herefter er ubestridt – eller dokumenteret – at gulvet ikke er ventileret, at gulvkonstruktionen ikke er fugtsikret, at den manglende ventilation er en nødvendig betingelse for, at skaden på gulvene kan indtræffe, at opstigende grundfugt kraftigt forværre problemstillingen samt at nedbøjning på gulvene var på begyndt på overdragelsestidspunktet…

--- så er det indklagedes bevisbyrde, at en tidligere dampspærre skulle være utæt, at partiel udskiftning af dampspærre skulle medføre en forrykkelse af fugtforholdene, at det derfor kan lægges til grund, at skaderne først er opstået efter overtagelsen, at (hvis dette fortsat gøres gældende) klagerne skulle lyve om fakta i sagen, samt at skader på gulve ikke var under udvikling på overtagelsesdagen trods dokumentation for påbegyndt nedbøjning.

1.7.3 Det gøres gældende, at klagerne har løftet bevisbyrden for de forhold, der fremgår af pkt. 1.7.2, første afsnit.

1.7.4 Det gøres gældende, at indklagede ikke har løftet bevisbyrden for de forhold, der fremgår af pkt. 1.7.2, andet afsnit.

1.8 Gulvudskiftning er dækket af basisdækning, subsidiært: af den udvidede dækning op til maksimaldækningen

1.8.1 Overfor Fridas anbringender herom (jf. senest Fridas indlæg af 28. maj 2019, s. 1, afsnit 3+4) fastholdes med henvisning til tidligere anbringender samt ovenstående bemærkninger/anbringender, at gulvet dækkes under basisdækningen, da skaderne på gulvet i sig selv er dækningsberettigede, og var under udvikling på overtagelsestidspunktet, og derudover da manglende ventilation og manglende fugtstandsende lag var forhold, der på overtagelsestidspunktet helt åbenlyst medførte nærliggende risiko for skade – hvilket sagen jo netop illustrerer.

1.8.2 Subsidiært gøres gældende, at selv hvis gulvet ikke i sig selv måtte være dækket, og selv hvis forhold omkring membran og/eller ventilation kun dækkes af den udvidede forsikring, så vi l gulvet også være dækket, da det er et nødvendigt følgearbejde – men da op til maksimaldækningen på kr. 200.000.

1.9 Det fastholdes at klagerne har lidt et tab

1.9.1 Der henvises i det hele til klagerens indlæg af 27. marts 2019, pkt. 4.2.

1.10 Supplerende anbringender

1.10.1 Samtlige tidligere anbringender fastholdes. Der henvises navnlig til anbringenderne i indlæg af 27. marts 2019, uden at disse dog kan læses alene.

1.10.2 Ovenstående pkt. 1.1 – 1.9 indeholder tillige anbringender, der supplerende gøres gældende."

Selskabet har i brev af 26/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en fornyet gennemgang af sagen frafalder vi synspunktet om, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade på gulvene.

Vi fastholder dog, at klager ikke har lidt noget tab. Vi henviser i det hele til fremstillingen i de foregående indlæg.

Vi gør herefter principalt gældende, at de to anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 7 indebærer, at klager på det tidspunkt, hvor hun afgav bindende købstilbud, måtte forvente at skulle afholde udgift til en udskiftning af gulvene med henblik på at udbedre anmærkningerne. Vi kan acceptere at betale materialeprisen for ny lamelparketgulvbelægning med aldersafskrivning efter tabel E, svarende til 48% i erstatning for materialeudgiften. Vi henviser atter til ankenævnets kendelse 90601.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at det ingen forskel gør, at tiden har vist, at den beskikkede bygningssagkyndige muligvis tog fejl i sin vurdering af årsagen til revnerne mellem gulvbelægningen og fodlisterne, ligesom det ikke kan føre til andet resultat, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke har anført en (mulig) årsag til gulvenes eftergivenhed. Det afgørende er, hvad klager måtte forvente på det tidspunkt, hvor hun afgav sit købstilbud, idet hun havde mulighed for at tage anmærkningerne i tilstandsrapporten med i sine prisforhandlinger med ejendommens sælger.

Såfremt nævnet ikke er enig i, at klager på baggrund af anmærkningerne måtte forvente at skulle afholde udgifterne til en total optagning og nedlægning af gulvene, skal vi subsidiært anmode nævnet om at fastsætte det beløb, som kapitaliseringen af de to anmærkninger efter nævnets opfattelse udgør."

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"

1. Påstand

Klagers påstand fastholdes som anført i supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019 – men skal dog ses i lyset af klagers bemærkninger til påstandene i de respektive procesindlæg.

2. Opsummering af, hvilke problemstillinger, der udestår i sagen

Der henvises i det hele til pkt. 2.1 og pkt. 2.2 i Klagers supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019, idet Indklagede har erklæret sig enig heri. Til det anførte gælder alene den modifikation, at Selskabet efterfølgende har bekræftet, at Selskabet også dækker genhusnings-

omkostninger mv. i periode med gulvudskiftning (pkt. 2.2.2 i nævnte supplerende indlæg 1 fra Klager).

Derudover henvises til pkt. 4 nedenfor.

3. Samtlige tidligere anførte bemærkninger og anbringender gøres gældende
Bortset fra, hvor udviklingen i skriftvekslingen specifikt har ført til, at forhold er skåret til, gøres samtlige bemærkninger og anbringender fremsat under forløbet gældende, dvs:

- Klageskrift af 22. december 2018, herunder med udførlig sagsfremstilling
- Supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019, herunder med væsentlig udvidelse af anbringenderne relaterende til indklagedes indsigelser
- Supplerende indlæg 2 af 20. maj 2019, herunder med stillingtagen til Selskabets krav om dokumentation, nye undersøgelser mv.
- Supplerende indlæg 3 af 12. juli 2019, herunder med supplerende bemærkninger om bevisbyrde, basisdækning ctr. udvidet dækning mv.

4. Selskabets frafald af anbringende (Selskabets indlæg af 26. juli 2019)
Nævnet kan med henvisning til ovenstående indlæg nu lægges til grund, at der på overtagelsestidspunktet bestod en nærliggende risiko for skade på gulvene. Nævnet kan således videre lægge til grund, at der er enighed om, at gulvene skal udskiftes – såvel som følge af de udviklede direkte konstaterede skader på gulvene som qua nødvendigt led i afhjælpningsarbejdet med etablering af fugtstandsning og ventilation under gulvet.

Selskabets indsigelse er således skåret ned til, at der ikke er lidt et tab, fordi klager på baggrund af tilstandsrapporten måtte forvente at skulle udskifte gulvene – og dermed den indsigelse, der er behandlet indgående af klager, navnlig i klageskriftets pkt. 3.3 samt supplerende indlæg 1 af 27. marts 2019, pkt. 4.2.

Det gøres i den forbindelse supplerende hertil gældende:

- Det forhold, at man som køber kan konstatere, at der er afstand mellem gulv og fodlister, gør selvsagt ikke, at man som køber dermed uden videre påregner at skulle udskifte gulvet, uanset om forholdet i tilstandsrapporten har fået en K2 anmærkning. Det anførte skal jo ses i sammenhæng med dels tilstandsrapportens supplerende K1-anmærkning, hvorefter fjedren i gulvet vurderes at være uden betydning, herunder for gulvets bæreevne, dels det forhold, at køberne ved egen besigtigelse kunne konstatere, at der ikke umiddelbart var problemer relaterende til anmærkningen om sætninger. Sidstnævnte er jo bedst dokumenteret ved, at køberne netop ikke – på trods af renoveringsarbejder i huset – påbegyndte en udskiftning af gulvet.

- Der skal selv sagt lægges vægt på det forhold, at køberne endvidere efterfølgende konstaterede, at revnerne mellem gulv og panel med al overvejende sandsynlighed kan henføres til, at der har ligget tæppe under panelerne – idet der som anført i tidligere indlæg blev fundet tæpperester på panelerne, og på loftet en rest af tæppe, der i tykkelse passet med de anførte mellemrum.

- Frida har i sit seneste indlæg det argument, at klager som køber har indregnet det anførte i prisen. Der ses altså at være tale om en form for berigelsesbetragtning, hvor det skulle kunne lægges til grund, at køber i forbindelse med handlen allerede er kompenseret som om gulvet skulle udskiftes… Bevisbyrden for et sådant synspunkt påhviler helt klart Selskabet. Det anførte har klart formodningen imod sig, og bevisbyrden er ikke tilnærmelsesvis løftet.
- Det bestrides således sammenfattende – med henvisning til ovenstående og tidligere anbringender om samme problemstilling – at køberne ikke sukke have lidt et tab.

- Som led heri bestrides det, at der er grundlag for at kapitalisere anmærkningerne, idet der også i denne henseende henvises til almindelige bevisbyrderegler."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 8/2 2017 fra fugtteknikfirma 1 fremgår bl.a.:

"Medlem har boet ca. et år i huset, og har kontaktet forsikringen da deres gulve i næsten hele huset, giver sig meget og flere steder går man næsten igennem.

Tilstandsrapporten beskriver at der er skader på gulvet, medlem siger det er blevet meget værre.

Ved besigtigelsen var gulvet blevet åbnet foran badeværelse, her er gulvet virkeligt mørt, der ligger ca.100 mm isolering ned mod klaplag ingen fugtspærre, måling på klaplag viste 146 digits.

Der er faste vægge om bad, toilet og køkken, ellers 'flyvende' vægge i resten af huset, der er ingen forhøjede målinger i nogen vægge.

Vi lavede 12 målinger under gulvet i huset, målingerne skrevet ind på skitsen, som de ser ud er der tørrest i den del der vender ud mod bryggers.

Det er blevet fortalt at der er en regnvandsbrønd der er fuld af vand ud for soveværelse og kunne være et problem, men under soveværelsesgulvet har vi et af de tørrest steder i huset, derfor tror vi ikke det laver et problem, men det er dog ikke undersøgt af kloakmester endnu.

Målingerne er højest i gangen omkring toilet og bad, og ud mod køkken, men er også pænt høje i resten af huset, kloakmesterens undersøgelser vil vise om det er derude fugten kan stamme fra.

Tiltag: der er nødvendigt at fjerne gulvene i hele huset, klaplaget skal støvsuges grundigt og saneres inden affugtning, det kapilarbrydende lag undersøges nærmere for at udelukke grundfugt"

Af rapport af 18/4 2017 fra et tømrerfirma fremgår bl.a.:

"

1. Gennemgå gulv
2. Som man kan se på plantegning bilag.1 med grøn, man kan gå igennem det.
3. Målet over 25% fugt
4. Det stykke var hel løs i limning bilag.2 (Normal pgr. Fugt fra bad eller varm rør)
5. Man kan se at den er hel gal, det drejer kun om tid hvor man gå i gennem gulv.

6. Jeg anbefaler at man skærer op. Ud fra bad og i stuen da man kan se plantegning retning.
7. Hvor der er grøn er gulv så skade at det skal skifte
8. Overslag pris har jeg ikke da man ikke i nu ved hvorfor."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/7 2017 fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:
Det kunne konstateres, at gulvbelægningen i hele huset var skadet, og manglede underlag. Enkelte steder ses gulvbelægningen med 'vaflede' overflader, hvilket tyder på en uhensigtsmæssig opfugtning.
…
Enkelte steder er der risiko for at træde gennem gulvbelægningen.

Imidlertid er det noteret i tilstandsrapporten under punkt. 7.1, og punkt 7.2 med henholdsvis karakteren K1 og K2 at gulvene, fjedre og har sat sig.

Det har medført forbehold i policen.

Forholdet afvises således i henhold hertil.
…
5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
Nej ikke i det omfang

Kunne den bygningssagkyndige have noteret sig forholdet:
Ja forholdet er ligeledes noteret."

Af rapport af 14/5 2018 fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Ejer har efter overtagelsen af ejendommen renoveret lofterne i hele huset dvs. der er i den forbindelse monteret en tæt dampspærre og nye gipslofter, som er fuget langs væggene og malet med en fuld-dækkende malerbehandling.
…
Vurdering af den anmeldte skade:
Gulvene er flere steder totalt ødelagt i overfladen en form af endelaminering af parketgulvet, desuden har det opstrøget gulv en voldsomt nedbøjning ved belastning flere steder i hele huset.

De konstateret skader på parketgulvet er opstået i forlængelse af, at ejerne har renoveret lofterne i hele huset, med en ny tæt dampspærre og faste gipslofter. Som følge af, at den oprindelige dampsærre har været utæt, har det været muligt bortlede damptrykket i boligen op til det ventileret tagrummet. Efter at loftet er blevet 'tæt' går damptrykket i boligen nu ned i/ ned under det opstrøget parketgulv og kan ikke komme væk fra hulrummet under parketgulvet, da der mangler ventilering af hulrummet under gulvet i form af riste i soklen eller ventilationsspalter bag fodpanelerne.

Konklusion:
Den anmeldte skader er først opstået efter, at ejeren har renoveret lofterne. Der er to forhold som kan betragtes som fejlkonstruktioner i forbindelse med gulvkonstruktionen;

Iht. BR66 - Kap. 7. Fugtisolering. - Stk. 5
Skal der være en ventilering under det opstrøget parketgulv - dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Lht. BR66 - Kap. 5. 5.6.5. Gulvkonstruktioner direkte på terræn. - Stk. 2 - dette forhold er nævnt i den begge tilstandsrapporter

Ændring af indeklimaet i boligen bevirker, at den manglende ventilering under det opstrøget gulv givet omfattende skader på parketgulve.

Omkostninger til, at udbedre skaden vurderes ud fra, at de ødelagte parketgulve optages og der etableres ventilation i soklen inden der lægges et nyt tilsvarende parketgulv - skønne pris er 250.000,00 excl. moms.

Overslaget skal kontrolleres ved indhentning af minimum 2 tilbud fra erfarende håndværksvirksomheder."

Af rapport af 6/2 2019 fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Forklaring på hvorfor det ændret indeklima kan giver skader på det opstrøget parketgulv:

Fugtig luft
Atmosfærisk luft indeholder altid fugt i form af usynlig vanddamp.

Hvor meget vanddamp, luften maks. kan indeholde, afhænger af luftens temperatur. Jo varmere luften er, jo mere vand kan den indeholde. Hvilket er opstået i forbindelse med at loftet er blevet tætnet.

Ved stigende temperatur i boligen kan luften indeholde en større mængde fugt. Når luften opvarmes, falder den relative luftfugtighed, og når luften afkøles, stiger den relative luftfugtighed, indtil man når punktet, hvor RF er lig 100%, kaldet for dugpunktstemperaturen. Dette dugpunkt er opstået på parketgulvet og højst sandsynligt på overside af gulvet pga. utilstrækkelig isolering af gulvet og manglende ventilering under gulvet.

Fugt i indeluft
Fugtindholdet i rumluft er bestemt af udeluftens fugtindhold, indeluftens temperatur, den tilførte fugt fra ånding, madlavning, badning og tøjtørring mv.

Kold vinterluft har en høj relativ luftfugtighed, men eftersom kold luft ikke kan indeholde så stor en vanddampmængde, er luftens fugtindhold lav.

Når kold luft føres ind i opvarmede rum, opvarmes den, og den relative luftfugtighed falder kraftigt. Samtidig tilføres indeluften fugt fra personer, bad mv.

Hvis den tilførte mængde vanddamp bliver for høj, vil den relative luftfugtighed blive så høj, at vanddampen kan kondensere på vinduer og på utilstrækkelig isoleret gulve. Som følge af at gulvet ikke er ventileret vil kondens vandet ikke kunne bortventileres.

Hvis der samtidig er begyndende opstigende grundfugt på det underliggende betongulv vil situation blive stærkt forværret, og vil kunne medfører skader på parketgulvet.

Diffusion
Diffusion er vandtransport gennem konstruktionens overflader som følge af damptrykforskelle. Vanddampmolekyler bevæger sig frit i luften og har en tendens til at fordele sig jævnt.

Inde i bygninger er der normalt større fugtindhold i luften end udendørs. Der vil derfor være et højere damptryk indendørs end udendørs. Damptrykforskellen vil få fugt til at diffundere ud gennem bygningen, så damptrykket bliver ens på begge sider af konstruktionsdelen.

Dette foregår, selv om luften står stille, og det foregår også i den luft, som befinder sig inde i et materiale.

Byggematerialer har forskellig evne til at hindre dampdiffusion, men mange almindeligt anvendte byggematerialer, f.eks. træ og gips, er ikke tætte mod dampdiffusion. Der vil derfor være risiko for kondensdannelse på en ikke diffusionstæt yderbeklædning fx et parketgulv.

Den tætte dampspærre på loftet inderside, forhindres fugten i at trænge ud i konstruktionen, og kan derfor kun trænge ned i gulvet eller ind i ydervæggene.

Skaderne på de opstrøget parketgulve er først opstået efter, at ejeren har renoveret lofterne i boligen.
…
Konklusion:
De anmeldte skader er først opstået efter, at ejeren har renoveret lofterne.

Den tidligere nævnte udbedringsmetode er fortsat en mulig løsning, og derudover anbefales det at der udføres en fugtsikring af betondækket mod opstigende grundfugt og ide. Dette kan gøres ved at der påsmøres med tæt membran direkte på betondækket.

Omkostninger til, at udbedre skaden vurderes ud fra, at de ødelagte parketgulve optages og der etableres ventilation i soklen inden der lægges et nyt tilsvarende parketgulv – har en skønnet pris på 250.000,00 excl. moms.

Fugtsikring af betondækket før det nye parketgulv lægges – har en skønnet pris på 60.000,00 excl. moms

Overslaget skal kontrolleres ved indhentning af minimum 2 tilbud fra erfarende håndværksvirksomheder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

41. 93251

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.'

…

5. Hvilke skader dækkes ikke

…

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

…

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

…

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 nedenstående tabeller, jf. vilkårenes pkt. 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.
Nedenstående tabeller finder alene anvendelse ved beregning af erstatning, når der foreligger et dækningsberettigende forhold.
…
Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 29/8 2015 og anmeldte den 8/11 2016 til selskabet, at gulvene begyndte at bøje kraftigt nedad flere steder i ejendommen, og at der opstod delamineringer på parketstavenes overflader. Hun kræver, at selskabet anerkender, at de beskadigede gulve i hele huset udgør en dækningsberettigende skade, der skal afhjælpes ved optagning, indkøb af nyt gulv og lægning heraf, subsidiært at gulvene er dækningsberettigende som en del af afhjælpningsarbejdet i forbindelse med det anerkendte forhold omkring etablering af fugtstandsning og ventilation under gulvet. Selskabet skal endvidere anerkende, at der ikke skal ske afskrivning i forbindelse med erstatningsopgørelsen vedrørende gulvet, subsidiært at der kun skal ske afskrivning på materialeprisen på indkøb af nyt gulv. Endelig skal selskabet anerkende, at de omhandlede skader dækkes under basisdækningen og ikke kun den udvidede dækning.

Selskabet har tilbudt at betale for en membranløsning over terrændækket for at hindre fremtidig opstigende grundfugt samt kulancemæssig dækning af udgifterne til udskiftning af fodpanelerne til ventilerede fodpaneler, men er også indstillet på i stedet at afholde klagerens udgifter til at ventilere gulvkonstruktionen gennem soklen. Selskabet har endvidere tilbudt at dække rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, opmagasinering af indbo og ind- og udflytning under etableringen af membranløsningen og gulvudskiftningen samt advokatudgifter med 22.500 kr. inklusive moms. Selskabet har i brev til nævnet af 26/7 2019 anerkendt, at der på overtagelsestidspunktet bestod nærliggende risiko for skade på ejendommens gulve.

Tvisten for nævnet vedrører herefter, at selskabet har afvist at yde dækning til optagning af den eksisterende gulvkonstruktion og lægning af en ny gulvkonstruktion. Selskabet har dog tilbudt at betale materialeprisen for ny lamelparketgulvbelægning med aldersafskrivning efter tabel E, svarende til 48 % i erstatning for materialeudgiften.

Til støtte herfor har selskabet anført, at det er selskabets vurdering, at klageren ved købet af ejendommen måtte forvente at skulle afholde udgifter til en udskiftning af gulvene med henblik på at udbedre de to anmærkninger i tilstandsrapporten, hvorfor klageren ikke har lidt noget tab. Såfremt nævnet ikke er enig i, at klageren på baggrund af anmærkningerne måtte forvente at skulle afholde udgifterne til en total optagning og nedlægning af gulvene, har selskabet anmodet nævnet om at fastsætte det beløb, som kapitaliseringen af de to anmærkninger efter nævnets opfattelse udgør. Selskabet har anført, at såfremt nævnet måtte finde, at selskabet skal erstatte udgifterne til udskiftning af gulvkonstruktionen, vil selskabet foretage afskrivning på gulvbelægningen, der vil vedrøre både arbejdsløn og materialer forbundet med op- og nedtagning samt affaldshåndtering. Da konstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 47 år gammel, vil erstatningen herefter udgøre 48 %.

Af tilstandsrapportens punkt 7.1 (gulvkonstruktioner) fremgår det med karakteren K1, at "trægulvet i stuen fjedrer / er eftergivende ved belastning. Note: Forholdet vurderes at være uden

betydning for gulvets funktion og bæreevne". Det fremgår endvidere med karakteren K2, at "der er afstand mellem gulv og fodlister i flere rum det ses blandt andet i stuen og i entréen. Note: Gulvet har sat sig, og årsagen vurderes at være mangelfuld komprimering af det kapillærbrydende lag i gulvkonstruktionen".

Gulve

Nævnet finder, at de anmeldte og anerkendte forhold vedrørende gulvene skal dækkes over forsikringens basisdækning, hvilket nævnet også lægger til grund, at selskabet er enig i, da selskabet i brev til nævnet af 26/7 2019 har anerkendt, at forholdene opfylder basisdækningens krav om "nærliggende risiko for skade".

Spørgsmålet er herefter, om selskabet har godtgjort, at klageren ikke har lidt et tab ud over selskabets tilbud om at yde delvis dækning og alene at erstatte materialeprisen for ny lamelparketgulvbelægning med aldersafskrivning efter tabel E, svarende til 48 % i erstatning for materialeudgiften.

Nævnet finder, at K1 anmærkningen i tilstandsrapporten ikke giver grundlag for at foretage et fradrag i erstatningen, da det anføres, at forholdet vurderes at være uden betydning for gulvets funktion og bæreevne. Forholdet er efter nævnets opfattelse endvidere ikke usædvanligt forekommende i ejendomme af den pågældende alder.

Hvad angår K2 anmærkningen baserer denne sig på en præmis om, at gulvet er sunket og årsagen antageligvis er mangelfuld komprimering af det kapillærbrydende lag i gulvkonstruktionen. Som anført af klageren har det vist sig, at præmissen er forkert, da der ikke forhold, der indikerer, at afstanden mellem gulv og fodlister i flere rum skyldes sætninger. Afstanden skyldes efter alt at dømme, at der tidligere har været væg til væg tæpper mellem gulvene og fodlisterne.

Nævnet finder på denne baggrund, at K2 anmærkningen alene kan medføre et fradrag i erstatningen på skønsmæssigt 5.000 kr. inklusive moms for tilretning af fodlisterne. At klageren ved

købet af ejendommen kan have haft en urigtig forventning om, at et større reparationsbehov var nødvendigt som følge af de i anmærkningen angivne forhold, kan ikke føre til andet resultat.

Aldersnedskrivning

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at der foretages afskrivning i erstatningen for bygningsdele, der er omfattet af forsikringens afskrivningstabeller, og at "det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv., som afskrivningen foretages på".

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for så vidt angår udgifter til udskiftning af gulvbelægningen, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel E, der finder anvendelse ved lameltrægulve. Da konstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 47 år gammel, vil erstatningen herefter udgøre 48 %.

Nævnet finder, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for den del af udbedringsudgifterne – materialer, arbejdsløn og affaldssortering – der vedrører fjernelse af det eksisterende lamelparketgulv og pålægning af ny gulvbelægning, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel E, der finder anvendelse ved lameltrægulve. Da konstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 47 år gammel, vil erstatningen herefter udgøre 48 %.

For så vidt angår øvrige bygningsdele, kan der ske afskrivning i det omfang, der er fastsat en afskrivningstabel for disse.

46. 93251

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs), v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække klagerens udgifter til udskiftning af gulvene i ejendommen i henhold til forsikringens basisdækning. Selskabet er berettiget til at foretage aldersafskrivning som anført ovenfor. Selskabet er herudover berettiget til at foretage et fradrag på 5000 kr. inklusive moms for anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende behovet for tilretning af fodlisterne.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels