Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93286:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring.

I et bilag til klageskemaet af 7/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Sagens forløb
> Da vi overtager vores hus i sommeren 2017, overtager vi huset med det forbehold at der er knækkede klinker i husets badeværelse på 1. sal. Dette forbehold indskriver FRIDA forsikring også da vi tegner en ejeskrifteforsikring hos dem.
>
> Da vi i efteråret 2017 går i gang med at udbedre skaden med de knækkede klinker på badeværelse, finder vi ud af er der er en vandskade. Vi fjerner derved klinker på væg og gulv i det omfang vandskaden har bredt sig.
>
> Da vi kommer til den del af undergulvet der også er beskadiget fjerner vi det område der er beskadiget af vand og kommer derved ned til bjælkelaget til overetagen. Her ser vi at der efter byggetegningerne mangler et bærende I-jern i konstruktionen og indmelder det til FRIDA forsikring d. 26. november. Et en utrolig langtrukken sagsbehandlingstid, hvor vi selv måtte rykke for fremgang i sagen, anerkender FRIDA forsikring at de vil dække for udbedring af skaden og vi kunne påbegynde at finde et entreprenørfirma for udarbejdelse af et tilbud til at udbedre skaden. Vi spørger i den sammenhæng og FRIDA forsikring selv har håndværkere og ingeniører tilknyttet, hvortil vi får at vide at vi selv skal finde entreprenøren til at varetage opgaven.

2. 93286

Vi sender et tilbud fra entreprenørfirmaet …, efter statiske beregninger fra firmaet … vurderede at I-jernet skulle sættes i nedefra og at den bærende væg fra kælderen og op igennem huset tilmed skulle forstærkes. Alt dette til en pris på 183.000. Dette tilbud afviser FRIDA kategorisk og meddeler at de selv har kontakt til et ingeniørfirma … for en anden vurdering der derigennem har kontakt til entreprenørfirmaet …, der gerne vil påtage sige opgaven.

FRIDA forsikring vurdere herefter at de blot skal betale for at ilægge I-jernet og ikke genetablering af gulv og klinker hvilket vi klager over d. 7.11 2018.

Baggrunden FRIDA forsikring giver, er at det arbejde der allerede var påbegyndt på badeværelse var planlagt og derfor skal de ikke dække genetablering af gulv. De skriver følgende:
"på anmeldelsestidspunktet var en del af pladekonstruktionen under klinkebelægningen (undergulvet) fjernet. Det er vores opfattelse, at dette ej heller var nødvendigt for at udskifte enkelte revnede klinker, som du i din klage har anført var omfanget af det planlagte arbejde. Hvis man i forbindelse med udskiftning af enkelte revnede klinker konstaterede opfugtning eller andre potentielle skader i underlaget, ville man sædvanligvis anmelde forholdet til forsikringsselskabet allerede på dette tidspunkt. "

Ovenstående vurdering er det tydeligt at FRIDA ikke har sag sig ind i vores sag. Da vi tegnede forsikring hos FRIDA, tog de netop forbehold for de knækkede klinker i badeværelse og evt. vand/fugtskade som følge deraf, en vurdering taget på baggrund af tilstandsrapporten. Men som beskrevet tidligere finder vi først vandskadens omfang da vi begynder at ville udskifte klinkerne og derefter finder vi frem til det manglende I-jern og derefter melder vi skaden ind til FRIDA da det dermed er blevet et forsikringsanlæggende og stopper efterfølgende også det videre arbejde på badeværelset. Den statiske rapport viser også at bjælkelaget er belastet med 186 % - og det er også efter FRIDA bliver bekendt med disse resultater at de anerkender skaden og vil betale for udbedring af skaden.

Vi er meget uforstående over for FRIDAs vurdering af, kun at skulle betale for, hvad vi vil mener er halvdelen af skaden. Når de anerkender at ville betale for skaden, omfatter det en total udbedring af skaden, man efterlader ikke forsikringstager med de resterende udgifter blot fordi vi havde planer om at reparere andre ting på badeværelset.

Hvis FRIDA forsikring havde godkendt det første tilbud fra … er vi også overbeviste om, at de ikke blot ville betale for at I-jernet blev lagt i nedefra og så efterlade os med et rum der skulle totalrenoveres efterfølgende. Argumentet med at vi havde "planer" om at udbedre skader ét sted, må ikke påvirke hvordan de som forsikringsselskab har anerkendt skaden og derefter kun vil betale en del af udgifterne for udbedring af denne skade.

Oplægning af det manglende I-jern er beregnet til 49.375kr som FRIDA forsikring har anerkendt at ville betale for.

Det øvrige arbejde vi mener FRIDA mangler at betale før er følgende, udregnet af samme af …, samme firma som FRIDA har godkendt til at udbedre noget af skaden:

- Montering af 22 mm. Krydsfiner mellem bjælker: 5000 kr.
- Thermozell opbygning af gulv: 25.000 kr.
- Vådrumssikring af hele gulvarealet: 3000 kr.

- Opsætning af 11 m2 gulvklinker:	3500 kr. (Uden gulvklinker)
- Klinker til gulv samt lim og fuge	3500 kr.
Alle priser er eksl. Moms: I alt:	50.000 inkl. Moms."

Selskabet har i brev af 14/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Qudos Insurance A/S (nu under konkurs), da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.
På vegne af Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på den indbragte klage af den 5. december 2018.

Sagsfremstilling
Den 15. juni 2017 overtog klager ejendommen beliggende … . Købsaftale og salgsopstilling fremlægges som **bilag A**.
…
Den 26. november 2017 anmelder klager, at gulvkonstruktionen ved badeværelse på 1. sal ikke er understøbt, at der mangler bærende I-jern i etageadskillelse under badeværelse samt, at der er anvendt spånplader som underlagsplader i stedet for finerplader, hvilket ellers fremgår af byggesagen. Skadeanmeldelse af den 26. november 2017 fremlægges som **bilag D**.
FRIDA besigtiger badeværelset den 30. november 2017 og igen den 5. februar 2018, da der ikke var muligt at fastlægge etageadskillelse konstruktion under badeværelset i forbindelse med den første besigtigelse. Der bliver derfor ikke udarbejdet en taksatorrapport i forbindelse med den første besigtigelse. Genbesigtigelsen bliver foretaget på baggrund af rapport fra …, som klager fremsender den 2. december 2017. Rapport af den 17.11.2017 fra … samt taksatorrapport af den 5. februar 2018 fremlægges som **bilag E** og **bilag F**.
FRIDA afviser herefter dækning for nærliggende risiko for skade, men dækker efterfølgende i henhold til forsikringsbetingelsernes udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger på baggrund af ingeniørnotat fremsendt af klager, som anviser ilægning af I-jern. Erstatningen for ilægning af I-jern opgøres på baggrund af billigste tilbud indhentet af ekstern ingeniør (ingeniør … fra Ingeniørfirmaet …) foranlediget af FRIDA. FRIDAS mail af den 5. februar 2018 og 27. august 2018 fremlægges som **bilag G** og **bilag H**. Vurderingsnotat af den 12. marts 2018 samt følgemail fra … Rådgivende Ingeniører A/S fremlægges som **bilag I** og **bilag J**. Tilbud af den 30. oktober 2018 fra … ApS fremlægges som **bilag K**.
Klager accepterer erstatningsopgørelsen for nedlægning af I-jern, men kræver derudover dækning for gulv og klinker i badeværelset (**bilag L**). Frida fremsender en samlet erstatningsopgørelse over sagen og afvisning af dækning for gulv og fliser, da en udskiftning af disse bygningsdele er omfattet af den af klager planlagte renovering og/eller udbedringen af tilstandsrapportens anmærkninger. Afgørelsen påklages til selskabets interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afvisningen og dennes begrundelsen. Klager fremsender svar på FRIDAS seneste afgørelse og påklager herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring. FRIDAS og klagers mails af den 7. november 2018 fremlægges som henholdsvis **bilag L** og **bilag M**. Revurdering fra FRIDAS interne kvalitets- og klageafdeling samt klagers gensvar af den 14. december 2018 er fremlagt af klager.

FRIDAS opfattelse af sagen

Klager mener, at FRIDA, udover ilægningen af I-jern i etageadskillelsen, skal dække udgifter til montering af 22 mm. krydsfiner mellem bjælker, Thermozell opbygning af gulv, vådrumssikring af hele gulvarealet, opsætning af 11 m2 gulvklinker og klinker til gulv samt lim og fuge.

FRIDA har afvist at dække udgifter til udskiftning af gulv og fliser, da dette arbejde, efter selskabets opfattelse, er en del af klagers allerede planlagte udbedrings-/renoveringsarbejde, i hvilken forbindelse klager påtænkte at udføre bl.a. nyt støbt gulv i badeværelset. FRIDAS opfattelse bunder i en række konkrete forhold, der samlet set fører til, at FRIDA ikke skal dække det af klager anførte arbejde.

Tilstandsrapporten anmærkninger

Klager anfører, at det alene var planlagt at udbedre de i tilstandsrapporten anmærkede klinker, hvilket ifølge klager er et mindre antal. Uagtet dette har klager, som det fremgår af de ved skadeanmeldelsen fremlagte billeder, allerede forinden konstateringen af de anmeldte forhold skrællet samtlige væg- og gulvklinker af samt fjernet flere af de underliggende vægplader (gipsplader).
Det skal hertil bemærkes, at tilstandsrapportens 3 anmærkninger vedrørende badeværelset på 1. sal alle vedrører klinkebelægningen på badeværelsesgulvet. En håndværksmæssig korrekt udbedring af disse anmærkninger vil indebære, at samtlige gulvklinker i hele badeværelset samt alle vægklinker i vandbelastet område og vægklinker svarende til 10 cm opkant fra gulv på øvrige vægflader skal skrælles af, da man ellers ikke kan udføre en tæt vådrumssikring af badeværelset med bassinvirkning. Allerede ud fra en tabsbetragtning i forhold til tilstandsrapportens anmærkninger skal FRIDA, efter selskabets opfattelse, derfor ikke dække en udskiftning af gulvklinkerne herunder udførelse af vådrumsmembran.

Planlagt arbejde

Det er FRIDAS klare opfattelse, at klager allerede forinden konstateringen af de anmeldte forhold (manglende I-jern og anvendelse af gulvspån i stedet for finerplader), havde planlagt at få udført et støbt badeværelsesgulv og dermed også, at få udskiftet gulvfliserne og udført ny vådrumssikring. FRIDAS opfattelse understøttes af, - At klager, udover at regne på de eksisterende etagebjælker, har anmodet sin ingeniør om at regne på udførelse af betongulv og badekar jf. bilag J.
- At klager af egen drift har indhentet tilbud hos … på udførelse af betonstøbt gulv (Thermozell-løsning).
- At det ellers ikke vil give mening at afskrælle badeværelset fuldstændigt forud for konstateringen af de anmeldte forhold.

Forbedringer

Erstatningen opgøres efter princippet om udbedring af det beskadigede efter samme byggemetode og på samme sted jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7, 3. afsnit. Klager kan derfor ikke kræve dækning for en anden dyrere og bedre udbedringsmetode som Thermozell-løsningen - et betonprodukt bestående af granuleret polystyren, som sprøjtes ind på etageadskillelsen i flydende form, hvor det efter tørring udgør et selvbærende betondæk egnet som underlag for bl.a. klinkebeklædning. Thermozell-løsningen er grundlæggende en anderledes udbedringsmetode, som indebærer andre og mere komplekse arbejdsprocesser sammenlignet med udførelse af et plant hårdt pladeunderlag (i form af gulvspånplader eller finerplader), som man ellers gjorde tidligere. Udbedringsmetoden kan derfor på ingen måde tjene som grundlag for erstatningskrav i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 7. Arbejdsbeskrivelse for Thermozell fremlægges som **bilag N**.

Dækning hos husforsikring for udbedring af utæt gulvafløb og følgeskadet gulv.

Som følge af ovenstående betragtninger, vil FRIDAS dækning, efter selskabets opfattelse, alene omfattet ilægning af I-jern samt nødvendig udskæring og reetablering af undergulv i forbindelse hermed, som egnet underlag for gulvklinkebelægning.
I forbindelse med besigtigelsen har FRIDAS taksator oplyst klager, at han bør anmelde det utætte gulvafløb og det følgeskadet undergulv til sin husforsikring jf. bilag F. Klager har på intet tidspunkt efterfølgende omtalt gulvafløbet eller det følgeskadet undergulv (som umiddelbart er lokaliseret, hvor I-jernet er ilagt) over for FRIDA, hvorfor vi har formodet, at dette samt det følgeskadet undergulv er blevet dækket af klagers husforsikring. FRIDA har derfor ikke medtaget udgiften til nødvendig reetablering af undergulv i forbindelse med ilægningen af I-jernet.
Hvis klager, imod forventningen, ikke har fået dækket udbedringen af undergulvet i badeværelset af sin husforsikring, er FRIDA selvfølgelig indforstået med at dække udgiften hertil."

Klageren har i brev af 25/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers svar med uddybende bemærkning og bilag - efter svar fra FRIDA Forsikrings Agentur A/S pr. d. 14. februar 2019
FRIDA forsikring skriver i svar på klagen jf. dokument pr. 14.2 2019 at: *"FRIDA har afvist at dække udgifter til udskiftning af gulv og fliser, da dette arbejde, efter selskabets opfattelse, er en del af klagers allerede planlagte udbedring-/renoveringsarbejde, i hvilken forbindelse klager påtænkte at udføre bl.a. nyt støbt gulv i badeværelset. FRIDAS opfattelse bunder i en række konkrete forhold, der samlet set fører til, at FRIDA ikke skal dække det af klager anførte arbejde."*
I relation til FRIDA afvisning af klagen med argumentationen om en "planlagt" renovering vil vi henvise til den byggetekniske rapport foretaget af FRIDA jf. Bilag F s. 3 her står: "*Såfremt skadelidte fastholder, at der er tale om en væsentlig svækkelse af gulvkonstruktionen, må skadelidte nødvendigvis dokumentere dette, ved en statisk beregning. Opfylder gulvkonstruktionen ikke krav til de statiske beregninger foretaget i forbindelse med opførelse, så kan der være tale om en ulovlig bygningsindretning."*
En sådan statisk beregning fik vi foretaget ved firmaet … der konkluderer følgende:
*"Etagebjælken med et spænd på 5,6 meter er udnyttet **183 %** i brudgrænsetilstand, og har derfor ikke tilstrækkelig bæreevne i sig selv." "Det kan derfor konkluderes at etagebjælkerne og spærfoden ikke kan eftervises efter de gældende normer og regler. Det er derfor … vurdering at der mangler en understøtning i form af det manglende I-jern på tegningerne og en forstærkning af etagebjælkerne anbefales." (Se bilag I s. 3-4)*
Efter denne rapport anerkender FRIDA forsikring skaden. Og vi må i den sammenhæng henvise til forsikringspolicen afsnit 4. HVILKE SKADER DÆKKER FORSIKRINGEN (Bilag B s. 4)
"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 er erfaringsmæssigt, vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."
Jf. ovenstående henviser vi hermed til rapporten fra … . Bilag E s. 4. står om; Bærende bjælker.

"Ifølge projektet skal der være etableret et bærende og brandomsluttet "I-profil. Dette bevirker at dækkonstruktionen ikke er stabil og har meget nedbøjning ved påvirkning. Forholdet vurderes kritisk da der vil kunne ske deformeringsskader på bjælkelag og øvrige konstruktioner."
Og videre på side 5 står:
"Badeværelset ligger over området med manglende bærerbjælke. Dette har med stor sandsynlighed medvirket til yderligere bevægelse i badeværelsesgulvet. Opbygningen overholder ikke anvisningerne for konstruktionsstivheden til etablering af hårde overflader. Klinker vil løsne sig fra underlaget på grund af forskel på fleksibiliteten i de forskellige materialer."
Endvidere konstateres det at: *"Overgangen mellem gulv og vægge er ikke sikret efter anvisningerne fra SBI- 200, vinylmembranen i gulvet er ikke blevet ført 10 cm op af væggen."*

Konklusion
Den vare vi har købt, en ejerskrifteforsikring med en 10-årig udvidet dækning hos FRIDA forsikring bør ifølge forsikringspolicen netop dække udbedring af den skade vi fået anerkendt af FRIDA forsikring.
En udbedring af skaden indebærer ikke blot at betale for en procentdel af skaden. Vi købte en udvidet forsikring hos FRIDA netop for at sikre os selv mod store uventede udgifter og usikkerheder ved at købe et hus. Vi mener at vi har bevist at den manglende bygningsdel, det manglende bærende I-jern har været grundlag for det revnede gulv og de knækkede klinker og skal dækkes som beskrevet jf. afsnit B i policen side 4 der henvises til på første side af denne skrivelse.
I den første redegørelse fra vores side har vi gennemgået handlingsforløbet for hvorfor vi fjernede flere end "enkelte klinker" så vi vil derfor henvise til den skrivelse.
Vedr. Erstatningsopgørelse ved anvendelse af Thermozell gulv som FRIDA forsikring betvivler brugen af henviser vil følgende fra policen:
7. Erstatningsopgørelse
"En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning."
Ifølge rapporten fra … konkluderes det netop at; *"opbygningen overholder ikke anvisninger for konstruktionsstivheden til etablering af hårde overflader."*
Vi har indhentet opdateret tilbud fra … vedr. hvad det ville koste at lægge et gulv som det forrige hvis det ikke kan anerkendes at der anlægges Thermozell gulv, som det ellers anbefales netop til etagebyggerier jf. bilag 1.0

Derfor må vi fastholder at FRIDA forsikring må hæfte for følgende:

Montering af 22 mm. Krydsfiner mellem bjælker:	5000 kr.
Opbygning af betongulv:	17500 kr.
Vådrumssikring af hele gulvarealet:	3000 kr.
Opsætninger 11 m2 gulvklinker:	3500 kr. (uden gulvklinker)
Klinker til gulv samt lim og fuge:	3500 kr.
Alle priser er eksl. Moms. I alt inkl. Moms:	**40.000**

Selskabet har i brev af 18/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at de knækkede/løse fliser skyldes manglende afstivning af etageadskillelsen ved det manglende I-jern og at FRIDA, udover ilægning af I-jern, derfor skal dække udførelse af støbt badeværelsesgulv med vådrumsmembran og flisebelægning jf. nyt tilbud fra … (klagers opgørelse).

FRIDA har dækket udgifterne til ilægning af I-jern samt reparation/udskiftning af vandskadede gulvplader som følge af utæt gulvafløb, hvis disse ikke er blevet dækket af klagers husforsikring i forbindelse med udbedringen af gulvafløbet.
Uanset at det med god grund må antages, at gulvafløbet er blevet dækket af klagers husforsikring (da dette ikke er en dels af klagers krav mod FRIDA), har vi endnu ikke modtaget oplysninger fra klager om, hvorvidt gulvafløbet og det følgeskadede gulv er blevet dækket af husforsikringen og imødeser derfor klagers oplysninger herom.
FRIDA er enig med klager i, at undergulvet skal være fast og plant, for at kunne udføre en tæt flisebelægning, hvilket også kan udføres med gulvplader (og blev det også tidligere), blot disse er tilstrækkeligt understøttet med passende udvekslinger mv. Efter FRIDA´s opfattelse er der ikke grund til at antage, at der efter nedlægningen af I-jernet - hvor det eksisterende bjælkelag af samme grund skæres ind i ståldrageren jf. bilag K – ikke kan udføres fliser på et gulvpladeunderlag.
Klager har fremsendt nyt tilbud som på nær posten "opbygning af betongulv" er identisk med tidligere fremsendte tilbud på Thermozell-løsning, hvilket, efter FRIDA´s opfattelse, stadigvæk udgør en ikke dækningsberettigende forbedring af gulvkonstruktionen jf. princippet i forsikringsbetingelsernes pkt. 7, 3. afsnit.
Med hensyn til klagers krav om dækning af fliser og vådrumsmembran skal FRIDA henvise til tidligere anførte om, at disse udgifter er en del af en korrekt håndværksmæssig udbedring af tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende badeværelset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af tilstandsrapport af 28/2 2017 fremgår blandt andet:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnet klinke mod bruseniche i badeværelse på 1. sal. Note: Badeværelset må formodes vådrumssikret, og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
	K1	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse på 1. sal. Note: Der er fundet fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Da fuger/fliser er intakte, og den bagvedliggende konstruktion forudsættes at være med vådrumsmembran, vurderes der ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.
6.3 Fuger	K1	Der er revner i hjørnefuger mellem gulv og væg samt revne i fuge mod dør i badeværelse i stueetage. Note: Badeværelset må formodes vådrumssikret, og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
6.4 Gulvafløb	K1	Rist og ristramme mangler i bryggers i kælder. Note: Forholdet vurderes ikke at medføre følgeskade.
6.5 Fald mod gulvafløb	K1	Der er ikke tilstrækkeligt fald og bagfald i parti mod gulvafløb i bruseniche i badeværelse på 1. sal. Note: Da belægningen er intakt, vurderes det ikke at give nærliggende risiko for følgeskader, men er alene funktionelt uhensigtsmæssigt.
6.7 Rumaftræk	K1	Der er ikke rumaftræk i badeværelse på 1. sal. Note: Der er dog et oplukkeligt vindue.

"

Af klagerens anmeldelse af skaden til selskabet af 26/11 2017 fremgår blandt andet:

"• *Hvad er årsagen til skaden og hvornår skaden er konstateret.*
Skaden er konstateret d. 28/09-2017.

Da fliser i badeværelser fjernes fra gulv og væg, ses der, at der er sket en vandskade i væg og gulv. Først skønnes det at årsagen er knækkede klinker i badet, som beskrevet i tilstandsrapporten. Men efterfølgende ses der, at selve etageadskillelsen ikke er understøttet til at bære klinker, hvilket ellers fremgår **i** byggeplanerne, hvilket forklarer vandskaden. Ved nærmere gennemgang af byggeplanerne og de statiske beregninger fremgår det, at et bærende I-jern skulle være en del af konstruktionen. Dette bærende I-jern ses ikke **i** det faktiske resultat af byggeriet. Ydermere fremgår det af byggeplanerne, at krydsfiner ville være anvendt som gulvplader, hvor der i stedet er anvendt spånplader. Vedhæftet ses billeder af før nedrivning af klinker, vandskade, spånplade og bærende bjælker i etageadskillelse, som er klodset op på ikke bærende væg.
• *Hvor gammel er den beskadiget bygningsdel/installation?*
Ombygningen er færdigmeldt og gennemgået af Rødovre kommune d. 5/ 12-2008."

Af rapport fra klagerens byggesagkyndige af 17/11 2017 fremgår blandt andet:

"Bærende bjælker.

Etageadskillelsen består flere steder af henholdsvis den oprindelige loftskonstruktion i stueetagen og nyt bjælkelag til 1.salen. Der er i det af kommunen godkendte projektmateriale til etableringen af 1.sal og spær/bjælketegninger beregnet en bærende bjælke til understøtning af 1.salen i området fra trapperummet og mod gavl under badeværelset.

Denne bærende bjælke til understøtning af bjælkelag er ikke blevet etableret. I stedet er de nye bjælker forsøgt monteret på gamle regler, formentlig til bæring af loftet i stueetagen.

Ifølge projektet skal der være etableret et bærende og brandomsluttet "I-profil. Dette bevirker at dækkonstruktionen ikke er stabil og har meget nedbøjning ved påvirkning. Forholdet vurderes kritisk da der vil kunne ske deformeringsskader på bjælkelag og øvrige konstruktioner.

Badeværelse
Badeværelsets belægning bestod af klinker og mørtelfuger på underlag af vinylbelægning.
Badeværelset er konstrueret med 22mm spånplader på bjælker. Afstanden c-c mellem bjælkerne varierer mellem ca. 50 - 60 cm.
Overgangen mellem gulve og vægge er ikke sikret efter anvisningerne fra SBI-200, vinylmembranen i gulvet er ikke blevet ført ca. 10cm op af væggen. Badeværelset ligger over området med manglende bærebjælke. Dette har med stor sandsynlighed medvirket til yderligere bevægelse i badeværelsesgulvet.

Opbygningen overholder ikke anvisningerne for konstruktionsstivheden til etablering af hårde overflader. Klinker vil løsne sig fra underlaget på grund af forskel på fleksibiliteten i de forskellige materialer.
.
Vandskade fra installation
Vandskade i stueetagen er forårsaget af forkert samlet installation i etageadskillelse. Samling var ikke udført med korrekt overgang i dimensioner.

Vandskaden har været malet over før for at skjule skaden.
P.t. er skaden tørret ud men der er stadig tydelige tegn på vandskade.

Vurdering.
Vi vurderer at alle ovenstående forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, da ingen af forholdene er beskrevet eller oplyst i tilstandsrapporten.
Derudover er der alvorlige konstruktive fejl og mangler i forhold til det af kommunen godkendte projekt. Flere forhold er så kritiske at der er væsentlig risiko for skader på de berørte bygningsdele og følgeskader på tilstødende bygningsdele."

Af selskabets taksatorrapport af 5/2 2018 fremgår blandt andet:

"Skade 42384.
'Gulvkonstruktionen er ikke understøttet.
Ved besigtigelsen kunne det noteres, at undergulv af spånplader hvilede på bjælkespær i etagedækket. I henhold til skadelidte, skulle der ifølge tegningen være et understøttende i jern.
Imidlertid ses der ikke skade i form af nedbøjning eller lignende, og konstruktionen har bestået ifølge skadelidte siden 2008.
Der foreligger således ej heller nærliggende risiko for skade.
Udvidet dækning.
Såfremt skadelidte fastholder, at der er tale om en væsentlig svækkelse af gulvkonstruktionen, må skadelidte nødvendigvis dokumenterer dette, ved en statisk beregning.
Opfylder gulvkonstruktionen ikke krav til de statiske beregninger foretaget i forbindelse med opførelse, så kan der være tale om en ulovlig bygningsindretning.
Bjælkelag i etageadskillelsen. Badeværelse Forholdet afvises

Skade: 42385 Gulvafløb.
Det var ikke på besigtigelsestidspunktet muligt at konstaterer utæt afløb, idet skadelidte havde demonteret gulvbelægning m.m. der var dog kalkspor på siden af afløbsrøret. Jeg har anmodet skadelidte om, at anmelde det utætte afløb til sin husforsikring under rørskadedækningen."

Af mail fra klagerens ene entreprenør til klageren af 14/3 2018 (Bilag J) fremgår blandt andet:

" Som det kan læses i notatet, har jeg ikke kunne få de eksisterende etagebjælker til at holde, og af den grund har jeg ikke regnet videre med et betongulv og badekar."

Selskabet har i brev af 18/11 2018 til klageren bl.a. anført:

"Hej …
Som lovet fremsendes erstatningstilbud.
Du har tegnet en udvidet 10 årigt ejerskifteforsikring med start d. 15.06.2017.
Grundlaget for ejerskifteforsikringen er en bekendtgørelse, som er udarbejdet af Justitsministeriet. Denne bekendtgørelse fastlægger dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Vi har lavet en vurdering
Vi har ud fra de foreliggende oplysninger lavet en vurdering af forholdet vedrørende manglende I-jern.
Du anmelder d. 27.11.17 til os at i forbindelse med renovering/ udbedring af anmærkninger i tilstandsrapporten følgende: Da fliser i badeværelser fjernes fra gulv og væg, ses der, at der er sket en vandskade i væg og gulv. Først skønnes det at årsagen er knækkede klinker i badet, som be-

skrevet i tilstandsrapporten. Men efterfølgende ses der, at selve etageadskillelsen ikke er understøttet til at bære klinker, hvilket ellers fremgår i byggeplanerne, hvilket forklarer vandskaden. Ved nærmere gennemgang af byggeplanerne og de statiske beregninger fremgår det, at et bærende I-jern skulle være en del af konstruktionen. Dette bærende I-jern ses ikke i det faktiske resultat af byggeriet. Ydermere fremgår det af byggeplanerne, at krydsfiner ville være anvendt som gulvplader, hvor der i stedet er anvendt spånplader. Vedhæftet ses billeder af før nedrivning af klinker, vandskade, spånplade og bærende bjælker i etageadskillelse, som er klodset op på ikke bærende væg.
Det er vores vurdering, at du selv har planlagt at udskifte gulvet hvor vi ikke kan tilbyde at dække gulvet. Der er tale om et planlagt arbejde og ydermere et forhold som er anmærket i tilstandsrapporten.
Ejerskifteforsikring dække ikke forhold som er anmærket i tilstandsrapporten i henhold til forsikringsbetingelserne punkt S B.
Et planlagt arbejde er ikke dækningsberettiget på forsikringen, idet der ikke er tale om et tab.
Vores byggetekniker … har tidligere anerkendt I-jernet, hvilket vi naturligvis dækker.
Det er modtaget en pris for udbedring på 49.375 kr. inkl. moms, som vi dækker med fradrag af selvrisiko."

I mail fra klageren til selskabet af 7/11 2018 hedder det blandt andet:

"I vurderingen henviser I til, at vi har planlagt at udskifte gulvet. Denne vurdering er vi uenige i. Den planlagte renovering af badeværelset omfattede alene de klinker som *var* knækkede, som beskrevet i tilstandsrapporten.
Som skrevet i *vores* anmeldelse af sagen, opdagede *vi* efterfølgende at gulvet *var* knækket, dette på baggrund af en bærende konstruktion der ikke er lavet efter forskrifterne eller efter de byggeplaner som indmeldt og godkendt. Som det ses i rapporten og de statiske beregninger, er bjælkelaget overbelastet med 186 %.
Vores klage går derfor på, at når I-jernet skal lægges, som FRIDA har godkendt, kan man ikke ilægge et I-jern uden at fjerne gulv og klinker - hvorfor vi finder det ganske naturligt at disse også er en del af udbedring af skaden og dermed erstatningen."

Af forsikringspolicen fremgår blandt andet følgende klausul:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler
…
Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapporten side 8-12 punkt 6 ”Vådrum”. Dette skyldes, at vand og fugt kan trænge ind i bagved liggende og skjulte konstruktioner. Her kan vand og fugt være årsag til nedbrydning, svamp og skimmel i vægge, gulve og lofter. Det betyder, at skaderne bør undersøges nærmere, så der kan skabes klarhed over omfang og mulige konsekvenser."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7. Erstatningsopgørelse**
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7- 8.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne på side 9-12.
Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.
Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.
Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte det med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom i sommeren 2017. Af tilstandsrapporten fremgik det med karakteren K2, at der i badeværelset på 1. sal, der var indrettet i 2008, var en revnet klinke mod bruseniche. I en note var det tilføjet, "Badeværelset må formodes vådrumssikret, og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader". Endvidere fremgik det med karakteren K1, at gulvbelægningen i badeværelset stedvis manglede vedhæftning. Der vurderedes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader, da fugerne og fliserne var intakte. Der var herudover en bemærkning om, at faldet mod gulvafløbet i brusenichen ikke var tilstrækkeligt.

I anmeldelse af 26/11 2017 til selskabet anførte klageren blandt andet, "Da fliser i badeværelser fjernes fra gulv og væg, ses der, at der er sket en vandskade i væg og gulv. Først skønnes det, at årsagen er knækkede klinker i badet, som beskrevet i tilstandsrapporten. Men efterfølgende ses der, at selve etageadskillelsen ikke er understøttet til at bære klinker, hvilket ellers fremgår **i** byggeplanerne, hvilket forklarer vandskaden. Ved nærmere gennemgang af byggeplanerne og de statiske beregninger fremgår det, at et bærende I-jern skulle være en del af konstruktionen. Dette bærende I-jern ses ikke i det faktiske resultat af byggeriet. Ydermere fremgår det af byggeplanerne, at krydsfiner ville være anvendt som gulvplader, hvor der i stedet er anvendt spånplader."

Klageren havde i forud for anmeldelsen af skaden indhentet en udtalelse hos en bygningssagkyndig. I udtalelsen af 17/11 2017 fremgår det blandt andet, "Badeværelse Badeværelsets belægning bestod af klinker og mørtelfuger på underlag af vinylbelægning. Badeværelset er konstrueret med 22mm spånplader på bjælker. Afstanden c-c mellem bjælkerne varierer mellem ca. 50 - 60 cm. Overgangen mellem gulve og vægge er ikke sikret efter anvisningerne fra SBI-200, vinylmembranen i gulvet er ikke blevet ført ca. 10 cm op af væggen. Badeværelset ligger over området med manglende bærebjælke. Dette har med stor sandsynlighed medvirket til yderligere bevægelse i badeværelsesgulvet. Opbygningen overholder ikke anvisningerne for konstruktionsstivheden til etablering af hårde overflader. Klinker vil løsne sig fra underlaget på grund af forskel på fleksibiliteten i de forskellige materialer. Vandskade fra installation Vandskade i stueetagen er forårsaget af forkert samlet installation i etageadskillelse. Samling var ikke udført med korrekt overgang i dimensioner. Vandskaden har været malet over før for at skjule skaden. P.t. er skaden tørret ud, men der er stadig tydelige tegn på vandskade."

Selskabet har givet tilsagn om dækning af indlægning af det manglende I-jern i gulvkonstruktionen og til montering af undergulv under forudsætning af, at klageren dokumenterer, at hun ikke har fået udgifterne til lægning af undergulvet dækket af bygningsforsikringen.

Tvisten for nævnet vedrører herefter, at selskabet har afvist at dække udgifterne til opbygning af betongulv, vådrumssikring og nyt klinkegulv inkl. montering.

Selskabet har til støtte for, at udgifterne ikke er omfattet af forsikringsdækningen over for nævnet blandt andet anført, "Det skal hertil bemærkes, at tilstandsrapportens 3 anmærkninger vedrørende badeværelset på 1. sal alle vedrører klinkebelægningen på badeværelsesgulvet. En håndværksmæssig korrekt udbedring af disse anmærkninger vil indebære, at samtlige gulvklinker i hele badeværelset samt alle vægklinker i vandbelastet område og vægklinker svarende til 10 cm opkant fra gulv på øvrige vægflader skal skrælles af, da man ellers ikke kan udføre en tæt vådrumssikring af badeværelset med bassinvirkning. Allerede ud fra en tabsbetragtning i forhold til tilstandsrapportens anmærkninger skal FRIDA, efter selskabets opfattelse, derfor ikke dække en udskiftning af gulvklinkerne herunder udførelse af vådrumsmembran. Planlagt arbej-

de Det er FRIDAS klare opfattelse, at klager allerede forinden konstateringen af de anmeldte forhold (manglende I-jern og anvendelse af gulvspån i stedet for finerplader), havde planlagt at få udført et støbt badeværelsesgulv og dermed også at få udskiftet gulvfliserne og udført ny vådrumssikring. FRIDAS opfattelse understøttes af, - at klager, udover at regne på de eksisterende etagebjælker, har anmodet sin ingeniør om at regne på udførelse af betongulv og badekar jf. bilag J., - At klager af egen drift har indhentet tilbud hos … på udførelse af betonstøbt gulv (Thermozellløsning), - at det ellers ikke vil give mening at afskrælle badeværelset fuldstændigt forud for konstateringen af de anmeldte forhold."

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, "Men som beskrevet tidligere finder vi først vandskadens omfang da vi begynder at ville udskifte klinkerne og derefter finder vi frem til det manglende I-jern og derefter melder vi skaden ind til FRIDA, da det dermed er blevet et forsikringsanlæggende og stopper efterfølgende også det videre arbejde på badeværelset."

For så vidt angår udgifterne til etablering af undergulv under fliserne, har selskabet blandt andet anført, " Som følge af ovenstående betragtninger, vil FRIDAS dækning, efter selskabets opfattelse, alene omfattet ilægning af I-jern samt nødvendig udskæring og reetablering af undergulv i forbindelse hermed, som egnet underlag for gulvklinkebelægning. I forbindelse med besigtigelsen har FRIDAS taksator oplyst klager, at hun bør anmelde det utætte gulvafløb og det følgeskadet undergulv til sin husforsikring, jf. bilag F. Klager har på intet tidspunkt efterfølgende omtalt gulvafløbet eller det følgeskadet undergulv (som umiddelbart er lokaliseret, hvor I-jernet er ilagt) over for FRIDA, hvorfor vi har formodet, at dette samt det følgeskadet undergulv er blevet dækket af klagers husforsikring. FRIDA har derfor ikke medtaget udgiften til nødvendig reetablering af undergulv i forbindelse med ilægningen af I-jernet. Hvis klager, imod forventningen, ikke har fået dækket udbedringen af undergulvet i badeværelset af sin husforsikring, er FRIDA selvfølgelig indforstået med at dække udgiften hertil."

Klageren har ikke oplyst, om udgiften til undergulvet er blevet dækket af husejerforsikringsselskabet.

14. 93286

Hvad angår udgifterne til opbygning af betongulv, har klageren blandt andet anført, "Vedr. Erstatningsopgørelse ved anvendelse af Thermozell gulv som FRIDA forsikring betvivler brugen af henviser vil følgende fra policen: 7. Erstatningsopgørelse 'En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning.' Ifølge rapporten fra … konkluderes det netop at; '*opbygningen overholder ikke anvisninger for konstruktionsstivheden til etablering af hårde overflader.*' Vi har indhentet opdateret tilbud fra … vedr. hvad det ville koste at lægge et gulv som det forrige, hvis det ikke kan anerkendes at der anlægges Thermozell gulv, som det ellers anbefales netop til etagebyggerier jf. bilag 1.0"

Heroverfor har selskabet blandt andet anført, "FRIDA har dækket udgifterne til ilægning af I-jern samt reparation/udskiftning af vandskadede gulvplader, som følge af utæt gulvafløb, hvis disse ikke er blevet dækket af klagers husforsikring i forbindelse med udbedringen af gulvafløbet. Uanset at det med god grund må antages, at gulvafløbet er blevet dækket af klagers husforsikring (da dette ikke er en dels af klagers krav mod FRIDA), har vi endnu ikke modtaget oplysninger fra klager om, hvorvidt gulvafløbet og det følgeskadede gulv er blevet dækket af husforsikringen og imødeser derfor klagers oplysninger herom. FRIDA er enig med klager i, at undergulvet skal være fast og plant, for at kunne udføre en tæt flisebelægning, hvilket også kan udføres med gulvplader (og blev det også tidligere), blot disse er tilstrækkeligt understøttet med passende udvekslinger mv. Efter FRIDA´s opfattelse er der ikke grund til at antage, at der efter nedlægningen af I-jernet - hvor det eksisterende bjælkelag af samme grund skæres ind i ståldrageren jf. bilag K – ikke kan udføres fliser på et gulvpladeunderlag. Klager har fremsendt nyt tilbud som på nær posten ”opbygning af betongulv” er identisk med tidligere fremsendte tilbud på Thermozell-løsning, hvilket, efter FRIDA´s opfattelse, stadigvæk udgør en ikke dækningsberettigende forbedring af gulvkonstruktionen jf. princippet i forsikringsbetingelsernes pkt. 7, 3. afsnit."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren forud for reparationen af den/de revnede fliser i badeværelset på første sal havde planlagt at udskifte de ikke beskadigede fliser.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens forklaring om, at det var i forbindelse med udbedringen af skaderne på revnede fliser i badeværelset, som, hun antog, var en ikke forsikringsdækket reparation, at det blev konstateret, at der var vandskader i den underliggende gulvkonstruktion, der var reparationskrævende, samt at det i forbindelse med undersøgelsen af dette forhold tillige blev opdaget, at gulvet var underdimensioneret, at gulvpladerne var udført af spånplade, og at fugtsikringen ikke var ført op ad væggene.

Hvad angår udgiften til indkøb og montering af nye fliser og vådrumssikring, finder nævnet i overensstemmelse med det, som klagerens bygningssagkyndige har anført i rapporten af 17/11 2017, at måtte lægge til grund, at vådrumssikringen er en vinylbelægning/membran. Det er nævnets opfattelse, at det normalt vil være muligt at foretage en lokal reparation af en eventuel skade på en vinylvådrumsmembran. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet ikke har godtgjort, at en korrekt håndværksmæssig udbedring af den/de revnede fliser omtalt i tilstandsrapporten nødvendigvis indebærer, at samtlige gulvklinker i hele badeværelset samt alle vægklinker i vandbelastet område og vægklinker svarende til 10 cm opkant fra gulv på øvrige vægge skal skrælles af, da man ellers ikke kan udføre en tæt vådrumssikring af badeværelset med bassinvirkning.

Selskabet skal derfor dække klagerens udgifter til indkøb og montering af nye fliser og vådrumssikring. Selskabet er dog som følge af K 1 og K 2 anmærkningerne i tilstandsrapporten under pkt. 6.1 om revnet klinke og områder med mangelfuld vedhæftning berettiget til at fradrage et skønsmæssigt fastsat beløb på 3.000 kr. i erstatningen.

Hvad angår udgiften til montering af et krydsfinergulv under flisebelægningen har selskabet anført, at udgiften er omfattet af forsikringsdækningen under forudsætning af, at klageren ikke har fået dækket udgiften af bygningsforsikringsselskabet.

Da der, ifølge det oplyste, er konstateret et forkert samlet afløbsrør i etageadskillelsen, der muligvis kan være omfattet af husejerforsikringens dækning for skjulte rør, finder nævnet, at selskabet er berettiget til at betinge dækningen af, at klageren dokumenterer, at hun ikke har fået

udbetalt erstatning for forholdet. Nævnet lægger til grund, at selskabet udbetaler erstatningen, hvis klageren fremlægger dokumentation vedrørende forholdet.

For så vidt angår udgiften til etablering af betongulv, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at udgiften har været nødvendig at afholde. Nævnet har herved lagt vægt på det, som selskabet har anført om, at den erstattede I-bjælke og krydsfinergulvet i sig selv vil tilvejebringe et egnet underlag for gulvklinkebelægningen i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs), v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at klagerens udgifter til indkøb og montering af klinker og vådrumssikring af hele gulvarealet er omfattet af forsikringens dækning. Selskabet kan foretage et fradrag i erstatningen på 3.000 kr. Selskabet skal endvidere dække etableringen af krydsfinerundergulvet, såfremt klageren dokumenterer, at hun ikke har fået udbetalt erstatning herfor fra sin husejerforsikring.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels