

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95647:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1995. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/6 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K3 I begge badeværelser er der gulvklinter i vådzone der har manglende vedhæftning. Note: Der er risiko for følgeskade på anden konstruktion, da der på sigt kan opstå utætheder, og vand kan trænge ned i de underliggende konstruktioner og opfugte disse

K1 I gang, entre og bryggers er der gulvklinter med manglende vedhæftning. Note: Der vurderes ikke at være risiko for hverken funktionssvigt eller følgeskade.

...

6.5 Fald mod gulvafløb

K3 Badeværelse ved soveværelse; der er ikke den krævede afstand fra overkant gulvafløb til underkant dørtrin. Note: Ved massiv vandpåvirkning er der risiko for følgeskade, da vand kan trænge ud i de omkringliggende konstruktioner og opfugte disse."

I klageskema af 9/8 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har 3 sager, som vi meget gerne vil have hjælp til.

...

De 3 sager er følgende.

...

Løse fliser og krakeleret fuger i køkken, alrum & stue, grundet gyngende flisegulv.

...

Vand der løber væk fra afløb, grundet negativ fald på gulvet i forældrebadeværelse.

...

Vand der samles som pyt, da flise er lagt under afløbsniveau i gæstebadeværelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Frida Forsikring dækker alle 3 sager samt de omkostninger vi har haft i til byggerådgiver og tømrer.

Vi oplever, at Frida Forsikring, gør alt for at undvige at dække sagerne. De afviser sagerne på baggrund af subjektive holdninger fra deres byggerådgiver samt helt faktuelle forkerte grundlag.

...

Kort introduktion:

September 2019 køber vi vores hus på

Huset er et fuldmuret murstenshus fra 1995 med en meget fin tilstandsrapport og el-rapport.

...

Sælger lavede en gennemgribende og omfattende ombygning af huset i 2016/17. I forhold til de aktuelle sager, som vi kæmper med Frida Forsikring om, drejer det sig udelukkende om sager, der har med ombygningen at gøre og er følgende:

Nye flisegulve med gulvvarme:

- Køkken
 - *Det originale TRÆgulv fjernes og erstattes af nyt flisegulv*
 - *Der etableres gulvvarme i forbindelse med det nye flisegulv*
- Alrum
 - *Det originale TRÆgulv fjernes og erstattes af nyt flisegulv*
 - *Der etableres gulvvarme i forbindelse med det nye flisegulv*
- Stue
 - *Det originale TRÆgulv fjernes og erstattes af nyt flisegulv*
 - *Der etableres gulvvarme i forbindelse med det nye flisegulv*
- Forældrebadeværelse
 - *Det originale badeværelse totalrenoveres, flisegulv fjernes og erstattes af nyt flisegulv, brusenichen ændres fra rund til firkantet og rykkes dermed frem i rummet og altså ikke i overensstemmelse med det oprindelige afløb*
 - *Vi antager, at der er anlagt gulvvarme i samme forbindelse*
- Gæstebadeværelse
 - *Det originale flisegulv fjernes og erstattes af nyt flisegulv*
 - *Vi antager, at der er anlagt gulvvarme i samme forbindelse*

Nyt bruseområde i forældrebadeværelse (gl. brusekabine er blevet blændet)

- Husets originale bruseområde i forældrebadeværelset, som jf. tegningerne var bygget som en muret søjlekabine, er blevet blændet og erstattet af en firkantet kabine, som er bygget op af gips beklædt med fliser.
- Gulv og afløb er anlagt i samme forbindelse

...

Forsikring (ejerskifteforsikring)

I forbindelse med huskøbet, tegnede vi en UDVIDET ejerskifteforsikring gennem Frida Forsikring. Årsagen til, at vi valgte en udvidet aftale skyldes den anbefaling, som sælgeren hos Frida Forsikring gav os. Sælgeren meddelte os, at vi, med en udvidet aftale, ville være dækket 100%, hvis der skulle vise sig skjulte fejl, mangler og/eller ulovlige bygningsinstallationer/konstruktioner i forbindelse med ombygningen. Specielt blev vi gjort opmærksomme på, at en udvidet forsikring hos Frida Forsikring, ville dække udgifter til ulovlige bygningsindretninger, ved ombygninger med mere.

...

Vi har hele tiden forsøgt at gøre Frida Forsikring opmærksomme på, at vi har en udvidet forsikring, som dækker ulovlige bygningsindretninger ved ombygninger og jf. deres egen hjemmeside; *forebyggelse af situationer, som giver risici for fremtidige skader*. Trods den fine formulering, er vi næsten hver gang vi har modtaget en mail eller talt med en konsulent hos Frida Forsikring (før sagerne overgik til klageafdelingen), blevet mødt med at ejerskifteforsikringen ikke vil dække, da der ikke er sket en skade.

Sager rejst over for ejerskifteforsikringen hos Frida Forsikring

Vi overtog huset oktober 2019 og kort tid efter, rettede vi henvendelse til Frida Forsikring, da vi havde konstateret et antal problemer med den ombygningen, sælger havde fortaget i 2016/17.

I alt har vi anmeldt seks sager til Frida Forsikring, som alle har med ombygning at gøre, med undtagelse af saunaen. Af de seks sager, er der tre sager, som vi gerne vil have Ankenævnets hjælp til, da vi er af den opfattelse, at Frida Forsikring afviser sagerne på et faktisk – og juridisk forkert grundlag.

Sagerne, som vi gerne vil have hjælp til er følgende:

1. Sag nummer ...

Løse fliser, krakelerede fuger og gyngende flisegulv i køkken, alrum og stue grundet fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen.

2. Sag nummer ...

Vand der løber væk fra afløb, grundet negativt fald på badeværelsesgulv i forældrebadeværelset.

3. Sag nummer ...

Vand der samler sig i en vandpyt ved siden af afløb, grundet en flise der er lagt under afløbsniveau i gæstebadeværelse.

Vores oplevelse i forhold til købet af huset:

Vores oplevelse er, at sælger og ejendomsmægler ikke har oplyst om husets faktiske tilstand og at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende i forhold til, hvad der er faktisk. Den byggesagkyndige har enten ikke spurgt dybdegående til ombygningen, som sælger har lavet eller er blevet direkte misinformeret af sælger.

Ydermere oplever vi, at Frida Forsikring ser os som 'modparten' frem for at se os som deres 'klient', som de skal hjælpe. Frida Forsikring har på intet tidspunkt taget kontakt til sælger, ejendomsmægler og/eller den byggesagkyndige, som står bag tilstandsrapporten for derigennem at få sagen belyst. Vores oplevelse er, at Frida Forsikring vælger at finde en hvilken som helst begrundelse, som desværre bygger på faktuelle forkerte grundlag, for at undgå at hjælpe os i de 3 sager.

Sælgers rolle i forhold til ombygning:

Husets tilstandsrapport, som vi modtog, var som udgangspunkt pæn. Ved nærmere gennemlæsning sammenholdt med husets faktiske tilstand, kan man dog undre sig over, at sælger gør opmærksom på, jf. punkt 1.3 i tilstandsrapporten, at de IKKE er bekendte med, at der er foretaget ombygning eller renovering, når de sælger et hus, hvor de i salgsmaterialet gør opmærksom på, at de har gennemgået en ombygning i 2016/17.

Ydermere kan man undre sig over, at sælger gør opmærksom på, jf. punkt 1.4, at de IKKE er bekendte med at en eventuel renovering/ombygningen er foretaget som hel eller delvis selvbyg. Vi antager, at stort set hele ombygningen er selvbyg, da det efterfølgende ikke har været muligt at fremvise kvitteringer eller oplyse CVR-nummer på autoriserede håndværkere.

Vi tænker at Frida Forsikring burde spørge til det i stedet for at kæmpe mod os, som deres klient!

Under punkt 6.2, gør sælger opmærksom på, at de IKKE har kendskab til øvrige skader på gulvene, hvilket virker mærkeligt når 12-15 fliser, svarende til ca. 8% af alle fliser, i køkken, alrum og stue er løse (hule), og når fuger er krakeleret. Ydermere kan man undre sig over, at de ikke oplyser at gulvene gynger, når man går på dem. Når man færdes dagligt i huset, mærker man, at gulvet gynger. Hvis det havde været en autoriseret håndværker, som havde lavet flisegulvene, ville de have lavet konstruktionen korrekt, så gulvet ikke gynger. Alternativt må det være sælgeren, som ønskede at opnå en besparelse og derfor gav besked til håndværkeren om ikke at udføre gulvet korrekt. I begge tilfælde bør sælger være 100% opmærksomme på situationen. Igen undre det os, at Frida Forsikring ikke tager kontakt til sælger og ejendomsmægler.

I forhold til punkt 9.1 gør sælger opmærksom på, at de IKKE har kendskab til, at der er problemer med afløb i vådrum. Det virker meget underligt, da der efter bad i gæstebadeværelset er en meget synligt sø af vand ved siden af afløbet, som ikke kan løbe af, da flisen er lagt UNDER afløbsniveau.

Ydermere kan sælger på ingen måde have overset, når de gik i bad i deres 'nye' forældrebadeværelse, at en stor del af brusevandet løber væk fra vådområdet og over mod modsatte væg på grund af negativt fald på gulvet. Det er en relativ stor vandsamling, som kun kan komme væk, hvis man gør en aktiv indsats.

I forhold til punkt 10.5 gør sælger opmærksom på, at de IKKE har kendskab til at VVS-arbejde, og her antager vi, at gulvvarme, nye vandudtag i brusekabine og gulvafløb er inkluderet, er udført uden autorisation, hvilket strider imod det faktum, at hverken sælger eller ejendomsmægler kan fremvise kvittering eller oplyse om et CVR-nummer på den autoriserede håndværker.

Ydermere, kan vi konstatere, at sælger under punkt 7, som oplysning til ejerskifteforsikringen, meddeler at flisegulvet på træ, er lagt med 2 lag gips. Dette er faktisk forkert. Vores byggerådgiver ([byggerådgiver 1]), har konstateret at der kun er 1 lag gips, hvilket bekræftes af Frida Forsikrings byggerådgiver [byggerådgiver 2]. (Se bilag 4, 5 og 6)

Alt i alt forstår vi ikke, hvorfor Frida Forsikring ikke går i dialog med sælger og ejendomsmægler i forhold til at få afklaret situationen, i stedet for at bruge deres tid og resurser på at kæmpe mod os.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en meget pæn rapport, hvor der KUN er peget på ganske få K1'er og K3'er.

...

6.1 viser en K3'er i forhold til, at der i forældrebadeværelse og gæstebadeværelse er gulvfliser i vådområde, som mangler vedhæftning.

Vores handling:

Inden indflytning har vi, for egen regning, fået en murer til at udbedre disse 2 forhold.

- Flisen i gæstebadeværelse var placeret lige uden for vådområdet!
- Flisen i forældrebadeværelset var placeret lige uden for vådområdet!

6.1 viser en K1'er, hvor der er peget på, at der er nogle fliser, hvor der mangler vedhæftning i bryggers og entre/gang.

Vores handling:

Det valgte vi at acceptere, da vi ikke anså disse K1'er som kritiske.

...

6.5 i rapporten nævner en K3'er i forbindelse med at der er et for lille højdeafstand mellem gulv-afløbsniveauet og dørtrin.

Vores handling:

Vi vurderer ikke dette som kritisk. Sandsynligheden for at vandhanen i bruseren går i stykker og løber samtidig med at afløbet er stoppet anser vi for usandsynligt.

Det er vigtigt at påpege, at tilstandsrapporten på intet tidspunkt nævner noget om nedenstående punkter, som omhandler vores sager med Frida Forsikring, til trods for, at det er viden, som sælger må have haft, da man ved brug af husets faciliteter og som bygherre til ombygningen foretaget i 2016/17, ikke kan undgå at bemærke det.

...

Sagerne mod Frida Forsikring

...

Ad 1 Fejlkonstruktion af nyt gulv i køkken, alrum og stue (Sag nummer ...):

Udfordring:

Flisegulvet i køkken, stue og alrum gynger 1-3 millimeter, når man går på det. 8% af alle fliserne i køkken, alrum og stue er løse og der er en del krakeleret fuger. Oprindeligt var der trægulve i køkken, alrum og stue, som sælger fjerner i forbindelse med ombygningen i 2016/17 for at lægge flisegulv med gulvvarme.

Fakta:

- Vi har, for egen regning, haft en byggerådgiver, [byggerådgiver 1], til at vurdere gulvet og dets konstruktion.
- ...
- [Byggerådgiver 1] gør i sin rapport blandt andet opmærksom på, at gulvet er fejlkonstrueret. Gulvet er så svækket i konstruktionen at hele gulvet gynger, når man går på det. Det samme konstaterer den byggerådgiver, som Frida Forsikring har haft ude og vurdere skaden. ([Byggerådgiver 2])
 - Bilag 6 (Rapport fra [byggerådgiver 2])
- Ydermere gør [byggerådgiver 1] opmærksom på, at der, ud over fejlkonstruktionen af den bærende del af gulvet, mangler isolering i forhold til BR15. Desuden gør [byggerådgiver 1] op-

mærksom på, at konstruktionen er lavet på en sådan måde, at der er reel mulighed for fugtdannelse under gulvet. Det skal dog nævnes, at der ikke er konstateret fugt, selv om vi kan fornemme en 'dårlig' lugt, når skabet under håndvasken åbnes. Der er direkte adgang til gulvkonstruktionen fra skabet, da der ikke er fliser under køkkenelementer. Der er ikke placeret skraldespand skab under vask, da vores skraldespand er placeret i køkkenet.

- Frida Forsikring ejerskifteforsikring skriver, at de også dækker konstruktionsfejl, hvis der er risiko for skader.

Frida Forsikrings afvisning:

- Frida Forsikring sendte deres egen byggerådgiver, som har udarbejdet en rapport, som Frida Forsikring bruger som begrundelse for deres afslag
- ...
- [Byggerådgiver 2] skriver i sin rapport, at gulvet er fejlkonstrueret, og at det er årsagen til at det gynger 1-3 millimeter, når en normalvægtig person går på det.
- [Byggerådgiver 2] erkender også, at de løse fliser (ca. 8% af alle fliserne) og de krakelerede fuger, skyldes det gyngende gulv. ([Byggerådgiver 2] skriver at det er 5% af fliserne, men det er nærmere 8%).
- [Byggerådgiver 2] laver også en personlig og subjektiv vurdering og siger at situationen 'nok' ikke forringes yderligere, så længe at gulvet belastes normalt.
 - Vi antager at de mener, at gulvet helst ikke må belastes af en overvægtig.
- Frida Forsikring afviser sagen, med henvisning til [byggerådgiver 2's] subjektive vurdering
- Frida Forsikring oplyser os, at hvis der er ændringer i gulvets tilstand inden for de næste 2-3 år, så må vi gerne kontakte dem igen!
 - Til information løber ejerskifteforsikringen frem til 2029 (10 år)

VIGTIGT OBSERVATION:

Den første rapport, som [byggerådgiver 2] sender til Frida Forsikring (Bilag 6) er klassificeret som en 'INTERN RAPPORT', som nok ikke burde være sendt til os. Rapporten er dateret 5. juni 2020.

Kigger man på den anden rapport, som [byggerådgiver 2] sender til Frida Forsikring (Bilag 11), så er den også klassificeret som 'INTERN RAPPORT' og dateret den 17. juni 2020. Her svare [byggerådgiver 2] på, hvad der skal gøres for at udbedre gulvet, og hvad det vil koste.

Baseret på den første rapport, er der ingen tvivl om, at Frida Forsikring ser, at der er et problem, som de skal udbedre, og at de, i den forbindelse spørger [byggerådgiver 2] om, hvad der skal gøres for at udbedre fejlene, og hvad det koster. Det svar bruger [byggerådgiver 2] ca. 12 dage på at finde ud af.

Baseret på tilbagemeldingen fra [byggerådgiver 2] (bilag 11), antager vi, at Frida Forsikring IGEN forsøger at krybe uden om for at spare de ca. 250.000,- som [byggerådgiver 2] estimerer, at det vil koste, og vi får endnu et afslag. Det giver ingen mening at spørge til priser, og hvad der skal gøres, hvis det ikke er fordi Frida Forsikring anerkender, at der er en fejl, som de skal dække.

...

Ad 1 – SKADEN ER:

Skaden er, at der allerede 2-3 år efter ombygningen, er 15 løse fliser og en del krakeleret fuger. Årsagen til skaden er, at gulvet gynger 1-3 mm grundet en for svag gulvkonstruktion.

Ad 1 – NÆRLIGGENDE RISIKO FOR SKADE ER:

Der er ydermere en nærliggende risiko for, at der vil komme flere løse fliser og krakelerede fuger, så længe gulvet gynger jf. [byggerådgiver 1] og [byggerådgiver 2], hvis gulvet belastet med mere end normal vægt. (Bilag 6)

Jf. [byggerådgiver 1's] rapport (bilag 4 og 5) er der desuden en nærliggende risiko for fugtdannelse under gulvkonstruktionen, grundet fejlisolering.

Ad 2 Negativt fald på badeværelsesgulv (Sag nummer ...):

Udfordringen:

Det nyanlagte flisegulv i forældrebadeværelset har et negativt fald væk fra afløb. Når man går i bad løber en stor del af vandet væk fra afløbet og over imod væggen i modsatte side af badeværelset, hvor der samles en større sø. Det er som om, at midten af badeværelsesgulvet går delvist mod afløb, og at den anden halvdel går væk fra afløb og over mod væg.

Fakta:

Som ved Ad1, har vi i dette tilfælde, og for egen regning, fået byggerådgiver [byggerådgiver 1] til at udarbejde en rapport, som beskriver gulvets konstruktion.

...

Herunder ses billeder af vaterpas, som ligger på badeværelsesgulvet.

...

Det nye gulv i forældrebadeværelset, er lagt i forbindelse med ombygningen af huset i 2016/17. Samtidig blev der etableret ny brusekabine. Husets oprindelige brusekabine var en muret kabine, som var muret som en cylinderformet kabine. Den oprindelige kabine er nu blændet, og erstattet med en firkantet kabine, bygget op af en gipskonstruktion, hvorpå der er klæbet fliser.

...

Frida Forsikrings afvisning:

Årsagen til, at vi beskriver brusekabinen under dette punkt er for at vise jer, at badeværelset har gennemgået en ombygning i 2016/17, hvilket betyder at ombygningen hører under BR15.

Frida Forsikring afviser sagen omkring negativ fald på forældrebadeværelse med begrundelse i at badeværelset IKKE er ombygget, og at badeværelset derfor står som oprindeligt bygget i 1995, hvorfor de henviser til byggelovgivning BRS 85.

...

Vores kommentar:

Der er i dette tilfælde tale om en faktuel forket begrundelse for, hvorfor Frida Forsikring ikke vil dække et gulv med negativt fald. Frida Forsikring påstår, at badeværelset IKKE er ombygget, selv om det er et faktum, at det er ombygget i 2016/17 sammen med resten af huset.

Ad 2 – SKADEN ER:

Jf. BR 15, må et gulv i et badeværelse ikke have negativt fald, men skal falde mod afløb. Der er ingen skade på nuværende tidspunkt.

Ad 2 – NÆRLIGGENDE RISIKO FOR SKADE ER:

Der er en nærliggende risiko for skade, da vandet ledes delvist væk fra afløb og over mod væg og dørtrin, som vender ind mod soveværelset og, som ikke er vådrumssikret.

Ad 3 Flise under afløbsniveau (Sag nummer ...):

Udfordringen:

I bruseområdet i gæstebadeværelset er en af fliserne ved siden af afløbet lagt under afløbsniveau. Det betyder, at der samles en sø/pyt ved siden af afløbet, når man har været i bad.

Fakta:

I forbindelse med indflytningen, stod der i tilstandsrapporten under punkt 6.1, at der var en flise ved vådområdet i gæstebadeværelse, som manglede vedhæftning.

...

Som tidligere nævnt, fik vi udbedret fejlen inden vi flyttede ind i huset. Det skal dog pointeres, at den omtalte flise lå uden for vådområdet.

Frida Forsikrings afvisning:

Frida Forsikring afviser denne sag, med begrundelse i at den påtalte flise er lagt af vores murer, i forbindelse med udbedringen af den i tilstandsrapporten K3 anmærkning.

...

Vores kommentar:

Faktum er, at den flise, som var nævnt i tilstandsrapporten, og som vores murer har udbedret, var en flise lige uden for bruseområdet (vådområder), og ikke inden ved afløbet. Jeg har i en mail meddelt Frida Forsikring, at deres afvisning, som i de andre sager, bygger på et faktisk forkert grundlag.

...

Ad 3 – SKADEN ER:

Der er ingen skade, men gulvet er ikke lagt i henhold til BR15.

...

Økonomi:

Vi gør opmærksomme på, at vi i forbindelse med sagen mod Frida Forsikring har haft udgifter til byggerådgiver [byggerådgiver 1] og til Tømrer Vi har endnu ikke modtaget deres fakturaer, men når vi får dem, vil vi gerne have dem med ind i sagen mod Frida Forsikring.

Afslutning:

Vi håber, at I ved gennemlæsning af beskrivelse af forløbet samt de dertil vedlagte bilag, kan danne jer det fornødne overblik over sagen og hjælpe os.

Vi mener bestemt, at vi med byggelovgivningen (BR15), som ombygningen hører under, kan påvise, at gulvet i køkken, stue og alrum er en ulovlig bygningsindretning, hvilket i øvrigt også påpeges af byggerådgiveren ([byggerådgiver 2]), som Frida Forsikring haft på sagen. Ydermere mener vi også, at afvisningerne på forældrebadeværelset og gæstebadeværelset er fortaget på et faktisk forkert grundlag.

Afslutningsvis kan vi ikke lade være med at pege på det, som Frida Forsikring selv skriver på deres hjemmeside:

...

Som huskøber sikrer en ejerskifteforsikring dig mod uforudsete udgifter til reparation af skjulte skader og forhold der medfører en nærliggende risiko for skade på din nye ejendom. Med skjulte

skader menes forhold som var til stede på overtagelsesdagen, men som ikke er omtalt i tilstandsrapporten eller el-eftersynsrapporten.

...

De skjulte skader, som IKKE var nævnt i tilstandsrapporten, er følgende:

- Gyngende flisegulv, som har givet løse fliser og krakeleret fuger i køkken, alrum og stue
- Negativt fald på gulvet i forældrebadeværelset
- Flise under afløbsniveau i gæstebadeværelset

Forholdet der medfører skaden eller nærliggende risiko for skader er:

- Opbygningen af gulvkonstruktionen i køkken, alrum og stue der er for svag, så gulvet gynger og de er årsagen til at fliserne løsner sig og at fugerne krakelerer.
- Manglende isolering i gulvkonstruktionen i køkken, alrum og stue, som medfører at der er en nærliggende risiko for fugtdannelse (jf. byggerådgiver)
- Fejlkonstruktion af gulvet i forældrebadeværelse med negativt fald, som medføre at vandet ledes over mod dørtrin og væg. (fejlkonstruktion jf. BR15)
- Fejlkonstruktion af gulvet i gæstebadeværelset (fejlkonstruktion jf. BR15)"

Selskabet har i brev af 25/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 15. september 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DOMUS ...

Den 6. november 2019 – i forbindelse med FRIDA's besigtigelse af andet forhold – anmelder klager bagfald på gulv i stort badeværelse (skade ...), skrukke gulvklinter i køkken/alrum (skade ...), sjusket udlagte gulvklinter i lille badeværelse (skade ...), som besigtiges af FRIDA den 6. november 2019. Den 25. november 2019 afviser FRIDA dækning af alle 3 forhold, men meddeler dækning for udbedring af bagfald på gulv i stort badeværelse (skade ...) den 26. november 2019. Den 9. januar 2020 anmelder klager fejlkonstruktion af flisegulv i køkken/alrum og stue (skade ...), som besigtiges den 28. februar 2020, hvorefter FRIDA afviser dækning den 13. marts 2020. Klager er uenig og fremsender 2 notater fra ingeniør [byggerådgiver 1], som anfører, at gulvkonstruktionen ikke opfylder isoleringskravene i Bygningsreglementet, at flisefugerne vil fortsætte med at krakelere, til klinkerne er helt løse, at der er risiko for kondensdannelse i gulvkonstruktionen og at fliser i stort og lille badeværelse er lagt skævt. Forholdene genbehandles af FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder dækningsafslagene vedrørende gulvkonstruktionens lovlighed (udvidet dækning) og flisebelægningen i badeværelserne, men lader gulvkonstruktionen i køkken/alrum besigtige af en ekstern bygningssagkyndig i forhold til skadevurderingen. På baggrund af konklusionen af den eksterne besigtigelse fastholder FRIDA dækningsafslaget af, at forholdene ved gulvkonstruktionen i husets køkken, alrum og stue udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække udbedring af alle 3 forhold samt klagers udgifter til byggerådgiver og tømrer.

Bagfald på gulv i forældrebadeværelse (skade ...)

Ifølge klager skal FRIDA dække udførelse af fald på hele gulvet i forældrebadeværelse (ved soveværelset), da renoveringen af badeværelset i 2016/2017 udgjorde en væsentlig ombygning/forandring jf. Byggelovens §2, stk. 1b, hvormed badeværelset skal opfylde kravene i BR15 vedrørende fald på gulv.

I forbindelse med renoveringen af badeværelse i 2016/2017 har man angiveligt ændret på væggene ved brusekabinen (fra den projekterede cirkelformede brusekabine til en firkantet brusekabine med glasside og -dør) og udført Unidrain gulvafløb tilsluttet den oprindelige kloak/afløbsinstallation, men derudover hverken etableret en ny vådzone og/eller udført nye kloak/afløbsinstallationer. Man har ikke udført vandbåren gulvvarme, da begge badeværelser oprindeligt er udført med dette jf. bilag 9 (side 3). Kloakinstallationstegning fra byggesagen fremlægges som **bilag H**.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden, for at gulvene/gulvkonstruktionen ... udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. september 2019, klager.

FRIDA har dækket og opgjort erstatning for udskiftning af gulvklinker foran glasdør til bruseniche, så vand på denne del af gulvfladen (når man udtræder af brusenichen) afledes mod gulvafløbet i brusenichen. Erstatningen er opgjort på baggrund af tilbud fra [håndværker], der fremlægges som **bilag I**.

Selvom badeværelsets vægge ved brusenichen er ændret, har man ikke flyttet vådzone eller ændret ved de faste afløbsinstallationer – og dermed ikke ændret væsentligt ved badeværelsets oprindelige indretning – udover at have udskiftet den oprindelige afløbsskål med et Unidrain. Da udskiftning af fliser og sanitet i øvrigt falder udenfor bygge-loven, udgjorde renoveringen af forældrebadeværelset i 2016/2017 – efter FRIDA's opfattelse – ikke en så væsentlig ombygning/forandring, at reglerne efter BR 15 (afsnit 4.5, stk. 5) skulle efterleves. FRIDA henviser til ankenævnets kendelse 92051. Byggelovens § 2 med kommentarer fremlægges som **bilag J**.

Da klager ikke har modtaget dispensationsafslag fra rette myndigheder, og da bagfaldet i øvrigt ikke udgjorde en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. september 2019, er FRIDA ikke forpligtiget til at opføre yderligere erstatning.

FRIDA's dækningstilsagn af den 26. november 2019 kan – sammenholdt med dækningsafslaget af den 25. november 2019 – efter selskabets opfattelse ikke forstås som et udtrykkeligt dækningstilsagn for etablering af fald på hele badeværelsesgulvet men alene for etablering af fald udenfor bruseniche ved udskiftning af 0,5 m² klinker, der lægges med fald mod gulvafløbet i brusenichen.

Skrukke gulvklinker (skade ...) og fejlkonstruktion af gulv (skade ...) i køkken/alrum og stue

Ifølge klager skal FRIDA dække en udskiftning af gulvkonstruktionen i køkken/alrum og stue, da denne vil føre til yderligere skader på gulvbelægningen og kondensopfugtning, ligesom gulvkonstruktionen i øvrigt ikke opfylder isoleringskravene i BR 15.

Det fremgår af bilag 9, at husets oprindelige gulvkonstruktion i køkken/alrum og stue udgjordes af Meerbaum trægulv udlagt på strøer (50x75 mm) med 60 cm læggeafstand og 50 mm mineraluld og 0,15 mm plastfolie, som – på nær gulvbelægningen – svarer til den gulvkonstruktion, ... ([byggerådgiver 2]) kan registrere i forbindelse med besigtigelsen den 3. juni 2020. Det må – efter FRIDA's opfattelse – derfor lægges til grund for klagens behandling, at man i forbindelse med renoveringen i 2016/2017 alene har fjernet Meerbaum trægulvet og udlagt klinkegulv på 22 mm sporede gulvplader (til vandbåret gulvvarme) og 13 mm gulvgips på de oprindelige gulvstrøer.

Skade/nærliggende risiko for skade.

I forbindelse med klagebehandlingen har FRIDA – til brug for skadevurderingen – ladet klinkegulvene/gulvkonstruktionen i køkken/alrum og stue besigtige af en ekstern bygningssagkyndig ([byggerådgiver 2]) med henblik på at fastslå årsagen til og omfanget af løse og/eller skrukke (hultlydende) fliser og revner i flisefuger samt få en vurdering af, om omfanget af disse vil forværres indenfor en overskuelig tid. FRIDA fremlægger komplet rapport af den 5. juni 2020 fra [byggerådgiver 2] (**bilag K**) samt komplet korrespondance mellem FRIDA og [byggerådgiver 2] (**bilag L**).

I forbindelse med besigtigelsen kan [byggerådgiver 2] – udover enkelte revner i klinkefugerne – registrere mindre områder med hultlydende gulvklinter (med delvis hæftning) fordelt i køkken/alrum og stue på i alt ca. 2,7 m² (15 klinter x 0.3 m x 0.6 m) ud af ca. 60 m² svarende til ca. 4,5 % af det samlede klinkegulvareal. Ifølge [byggerådgiver 2] skyldes de skrukke gulvklinter, at gulvet fjedrer 1-3 mm ved betrædning. [Byggerådgiver 2] vurderer ikke, at omfanget af hultlydende men ikke-løse gulvklinter og fugerevner bliver væsentlig større, end det er i dag ved almindelig brug. [Byggerådgiver 2] kan derudover ikke måle fugt i gulvkonstruktionen.

Det er således ikke korrekt, når klager oplyser, at 8% af alle fliser i køkken/alrum og stue er løse og at der er en del krakelerede fuger. Hultlydende fliser er alene udtryk for delvis vedhæftning, som almindeligvis også kan opstå i forbindelse med lægning.

Da der ikke kan måles fugt i gulvkonstruktionen og da det meget begrænsede omfang af skrukke klinter og revnede klinkefuger [i køkken/alrum og stue efter [byggerådgiver 2's] vurdering ikke vil blive væsentligt større ved almindelig brug, udgjorde de skrukke fliser og revnerne i flisefugerne – er det FRIDA's opfattelse, at – ikke en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet den 15. september 2019, ligesom gulvkonstruktionen (strøafstanden og 1 lag gulvgips på sporede gulvplader) ikke udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 15. september 2019. Da en udvikling i omfanget af hultlydende gulvklinter og fugerevner over kort tid omvendt vil være en indikation af, at gulvkonstruktionen udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, har FRIDA opfordret klager til at genanmelde sagen, hvis klager – mod [byggerådgiver 2's] formodning – kan registrere en sådan skadesudvikling.

Det er dog FRIDA's opfattelse, at selskabet ikke på baggrund af de i dag registrerede forhold er forpligtiget til at meddele dækning for standen på klinkegulvene og/eller gulvkonstruktionen i køkken/alrum i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C eller foretage yderligere undersøgelser gulvkonstruktionen.

At gulvkonstruktionen ikke er udført i henhold til vejledning fra Alfix eller udført i henhold til tilstandsrapportens beskrivelse af bygningskonstruktionerne (side 17), kan – efter selskabets opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Ulovlig gulvkonstruktion

Ifølge klager udgjorde udskiftningen af gulvbelægningen i køkken/alrum og stue i 2016/2017 en så væsentlig ombygning/ forandring, at isoleringskravene til gulvkonstruktionen i BR15 skulle efterleves, hvormed forholdet er dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

Bevisbyrden herfor påhviler klager.

Som anført ovenfor må det lægges til grund, at man i 2016/2017 alene udskiftede gulvbelægningen. Da huset også forinden blev opvarmet med vandbåret centralvarmeinstallation (med gulvvarme i badeværelse), udgjorde udskiftningen af den oprindelige trægulvbelægning med gulvklinker på sporede gulvplader med vandbåret gulvvarmeslanger og gulvgips efter FRIDA's opfattelse ikke en så væsentlig ombygning/forandring af huset indretning, eller en forandring af betydning for husets energiforbrug jf. Byggelovens §2, stk. 1b og 1e, at kravene i BR15 vedrørende isolering i gulv skulle opfyldes.

Da klager i øvrigt ikke har modtaget dispensationsafslag fra rette myndigheder, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at meddele dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

Sjusket udlagt gulvklinke i lille badeværelse (skade ...)

Ifølge klager skal FRIDA dække udskiftning af én gulvklinke ved gulvafløb i bruseniche (som er lagt under gulvafløbet), da denne/gulvet dermed er udført i strid med BR 15.

I forbindelse med renoveringen af huset i 2016/2017 har man angiveligt udskiftet alle gulvfliserne i gæstebadeværelset/ lille badeværelse. Man har derudover hverken ændret ved badeværelsets indretning, herunder placering af vådzone, eller de faste varme- og afløbsinstallationer.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 6. november 2019 kan det konstateres, at gulvet ved brusenichen (vandbelastet område) er sænket og generelt udført med fald mod gulvafløb. Dog kan der registreres en forskydning ved én gulvklinke ved gulvafløb. Nærbillede af gulvklinke fremlægges som **bilag M**.

Da udskiftningen af gulvklinkerne i gæstebadeværelset i 2016/2017 ikke udgjorde en væsentlig ombygning/forandring jf. Byggelovens § 2, stk. 1b, skal badeværelset ikke opfylde kravene i BR 15 men i BRS 85, som byggetilladelsen er givet i henhold til jf. bilag 9. Uddrag af BRS 85 fremlægges som **bilag N**.

Det fremgår af BRS 85 kapitel 4.6.1, at baderum samt wc-rum med gulvafløb skal, i den del af rummet hvor der må regnes med vandpåvirkning, have tilstrækkeligt (vores understregning) fald mod afløbet. Af den tilhørende illustration fremgår det, at vandpåvirket del bl.a. er det sænket gulv i brusenichen. At én flise er lagt skævt, men gulvet i brusenichen i øvrigt er med fald mod gulvafløbet, er – efter FRIDA's opfattelse – tilstrækkeligt fald mod afløbet og dermed ikke i strid med BRS 85.

Da klager i øvrigt ikke har modtaget dispensationsafslag for BRS 85 fra rette myndigheder, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at meddele dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 21A.

Da de påklagede forhold ikke er dækningsberettigende, er FRIDA heller ikke forpligtiget til at dække klagers udgifter til byggeteknisk rådgivning ([byggerådgiver 1] og tømrer ... jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4G.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 16/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Uanset udfald af denne sag, påpeges det, at huset er købt i den tro at husets tilstandsrapport, hvis rigtighed er udarbejdet og godkendt i tæt samarbejde med sælger, var retvisende og at alle forhold om kvalitet vedr. boligen var belyst og i orden i forhold til alle byggeregulativer.

Både vores egen rådgiver, [byggerådgiver 1], og Frida Forsikrings rådgiver, [byggerådgiver 2], har konstateret, at huset og *specielt ombygningen*, der er fortaget i 2016/17, ikke lever op til BR15, retningslinjer inden for byggebranchen og i øvrigt i forhold til, hvad der står angivet i tilstandsrapporten. Der er altså tale om en tilstandsrapport, som har ført undertegnet bag lyset, med falske udsagn og mangelfuld belysning af de faktuelle forhold. Nu, hvor fejlkonstruktioner i forbindelse med ombygningen er kommet frem i lyset, står undertegnet med en reel værdiforringelse af den købte bolig. Når boligen skal sælges igen, er undertegnet forpligtet til at gøre ejendomsmægler og den beskikkede bygningssagkyndige bekendt med boligens faktiske tilstand, så der kan udformes en retvisende tilstandsrapport. Konsekvensen af det vil, alt andet lige, sænke boligens værdi i forhold til da boligen, *i god tro*, blev købt af os. Endvidere bliver Frida Forsikring ved med at påpege 'risiko for skade' og 'skade', som et af deres mange argumenter for, hvorfor de ikke skal dække sagerne. Det er helt uforståeligt, da vi netop *ikke* blev informeret om de skjulte konstruktionsfejl mm. ved købet.

Jf. Frida Forsikrings egen salgsmaterialer og hjemmeside, dækker den udvidet ejerskiftefordring ulovlige bygningsindretninger (herunder konstruktioner), samt hvor der er en nærliggende RISIKO for skade. Dog betinget af, at dette *ikke* er anført i husets tilstandsrapport.

...

Konkretisering af Frida Forsikrings svar på sagen om:

Fejlkonstruktion af nyt gulv i køkken, alrum og stue (Sag nummer ...):

Vurdering af skadens risiko:

I samråd med [byggerådgiver 2], gør Frida Forsikring opmærksom på, at skaden ikke forværres inden for en overskuelig periode.

Det er en subjektiv vurdering og ikke faktisk!

[Byggerådgiver 2]anfører i deres rapport, at skaden 'nok ikke' forværres ved normal belastning! Det ændrer ikke på det faktum, at gulvet er bygget forkert, og at fejlkonstruktionen er den direkte årsag til, hvorfor fliserne løsner sig og fugerne krakelerer, noget som både [byggerådgiver 2] (rådgiver for Frida Forsikring) og [byggerådgiver 1] (vores rådgiver) konkluderer.

Når Frida Forsikring sammen med [byggerådgiver 2] vurderer at skaden med de løse fliser og de krakelerede fuger ikke forværres inden for en overskuelig periode, så må man antage, at der er en reel risiko for, at det kan forværres over tid, da gulvet er bygget forkert og gynger, når man går på det!

Hvis der ikke er en risiko, ville [byggerådgiver 2] og Frida Forsikring skrive, at der INGEN risiko er.

Når der er en risiko, som Frida og [byggerådgiver 2] anerkender der er, bør udbedringen af fejlkonstruktionen dækkes af ejerskifteforsikringen, da den dækker fejlkonstruktioner/indretninger, hvor der er en nærliggende risiko for skade.

Værdiforringelse:

Det skal tilføjes, at fejlkonstruktionen af gulvet, som medfører at fliserne, over tid, løsner sig og fugerne krakelerer ikke var angivet i tilstandsrapporten, angiveligt vil påføre huset en reel og væsentlig værdiforringelse i forhold til da det blev købt i 2019.

Det antages, at det vil være juridisk forkert at sælge huset uden at videregive information til ny ejer og forsikringsselskab (ejerskifteforsikring), om at husets gulv under ombygningen, er forket konstrueret af den tidligere ejer, hvilket som sagt betyder, at det gynger 1-3 millimeter, når man går på det, og at det frem til nu har medført at op i mod 6-8% af fliserne har løsnet sig og en del fuger er krakeleret.

Den information alene værdiforringer boligen, hvilket der skal tilføres klagesagen!

Antallet af fliser der på 3 år har løsnet sig:

Frida Forsikring gør opmærksom på at det 4,5% af fliserne der er gået løs. Frida Forsikring glemmer, at der er monteret køkkenskabe, køkkenelementer og hvidevare, hvorunder der ikke er monteret fliser.

Dette areal, skal naturligvis modregnes de ca. 60m².

Fugt i gulv / konstruktion:

I svaret fra Frida Forsikring, gør de opmærksomme på, at [byggerådgiver 2] ikke kunne måle fugt. Det ændrer ikke på det faktum, at der er rigtig mange skadedyr i form af biller, bænkebidere og lignende i huset, hvilket må antages, skyldes fugt eller anden udfordring i gulvkonstruktionen. Dette bør naturligvis undersøges nærmere!

Ombygningens omfang og fakta ved ombygningen:

Frida Forsikring skriver, at den tidligere ejer kun skifter gulvbelægningen fra trægulvet til fliser, og at det ikke er en ombygning.

Faktum er at stuen og Køkken/alrum, før ombygningen var opvarmet med almindelige radiator. (se tegning herunder), som under ombygningen er blevet erstattet af gulvvarme.

...

Som angivet i husets konstruktionstegninger, se udsnit herunder, var det oprindelige trægulv placeret direkte oven på husets strøer-konstruktion.

Når trægulvet fjernes, har man kunne se direkte ned gennem strøer-konstruktionen til husets fundament og isolering, inden det igen er lukket til med nye spånplader, gulvvarmeslager, gips og store fliser. Som undertegnet er blevet bekendtgjort med, skal det aktuelle byggereglementet (i dette tilfælde BR15) omkring krav til isolering, energitab i form af U-værdi og konstruktionsop-

bygninger med mere overholdes, når man under en ombygning åbner op til husets indre konstruktion.

...

Gulvkonstruktionen:

Uanset hvordan Frida Forsikring vender situationen, er det et faktum, at en gulvkonstruktion med 1 spånplade, hvori man fræser spor til varmeslanger samt et 1 lag gips lagt på 60cm strøer er en så spinkel konstruktion (jf. [byggerådgiver 2] og [byggerådgiver 1]), at gulvet giver sig, når man går på det. Et flisegulv skal ligge 100% stabilt uanset om det er lagt på en let (træ) eller tung (beton) konstruktion.

Når der etableres gulvvarme, skal der, i konstruktionen, tages højde for isolering omkring membran for at undgå fugt og energitab (u-værdi). Jf. [byggerådgiver 1] (vores rådgiver) er der ikke taget højde for det ved denne ombygning!

Konkretisering af Frida Forsikrings svar på sagen om;

Negativt fald på badeværelsesgulv (Sag nummer...):

Det skal nævnes, at det fremgår af huset oprindelige tegninger, at Forældre- og gæstebadeværelset oprindeligt havde gulvvarme.

Observation:

Det virker useriøst, at Frida Forsikring i deres brev af 6. maj 2020 (se udsnit herunder) gør opmærksomme på, at de ikke er vidne til at badeværelset har gennemgået en ombygning i 2016/17, og dermed afviser en erstatning, når de i seneste skrivelse, af 25. september 2020, lige pludselig anerkender, at badeværelset er ombygget, men stadigvæk fastholder at afvise sagen! Det virke som om at Frida Forsikring kun forsøger at finde en forklaring til hvorfor de IKKE skal dække!

Som tidligere nævnt, er badeværelset genstand for en gennemgribende ombygning i 2016/17, hvor de tidligere ejer fik lagt nye gulve, etableret ny brusekabine, som er bygget op med nye gipsvægge med fliser, nyt afløb og armatur i brusekabinen, ny væghængt håndvask med armaturer samt opbygning af en helt ny væg til installation af nyt væghængt WC. Der er altså absolut tale en gennemgribende ombygning. Det eneste der angiveligt ikke er skiftet, er selve vandslangerne til gulvvarmen. Det er dog en subjektiv antagelse!

Tildelt erstatning:

Frida Forsikring har, den 10. januar 2020, valgt at tildele en erstatning til at udbedre 0,5m² af gulvet. Den erstatning der er givet, handler ikke om bagfaldet på badeværelsesgulvet, som Frida forsikring fejlagtig skriver det, men for at udbedre de fejl der er inde i selve vådzonen, altså i selve brusekabinen. Der ligger fliserne nemlig i klink så vandet ikke kan løbe naturligt af og ned i afløb.

Se venligst Frida Forsikrings egen redegørelse fra den 6. maj 2020

...

'Uanset tilstandsrapportens K3 anmærkning har vi den 10. januar d.å. opgjort og meddelt erstatning for omlægning af fliser i vandbelastet område på baggrund af tilbud fra Da udbedringsmetoden indebærer en lovliggørelse efter BRS 85 pkt. 4.6.1, 4. pkt., anerkendes yderligere erstatning ikke.

Hvis Frida Forsikring alligevel mener, at erstatningen er for de fliser, som ligger uden for brusekabinen, så sættes der spørgsmålstegn ved, hvordan Frida Forsikring tænker at en sådan ændring af

gulvets hældning lige uden for vådzone skal finde sted, uden at hele badeværelsesgulvet får flere forskellige hældninger. Faktum er at det er hele den langsideside af gulvet, som er uden for vådzone, der hældes væk fra afløb. Ændrer man kun på gulvet lige uden for vådzone, vil man få tre og i værste fald hele fire forskellige hældninger på gulvet.

Vi har valgt at afvente med udbedringen af gulvet i badeværelset, indtil sagen omkring hele badeværelsesgulvet (skade ...) er afsluttet.

Faktum omkring gulvet:

Det ændrer dog ikke på det faktum, at der under ombygningen i 2016/17, lægges nye flisegulve med bagfald. Vandet, som forlader vådzone, løber grundet bagfaldet væk fra vådzone og over mod væggen og træfodpanelet ind mod soveværelse.

I følge BR15, skal HELE badeværelsesgulvet, være i vatter og / eller hælde mod afløb.

...

Når håndværkeren lægger et nyt gulv i 2016/17, må han, jf. BR15, ikke lave et gulv med bagfald! Hvis der var bagfald på husets oprindelige gulv, er det håndværkerens ansvar, ved en ombygning, at nivellere gulvet så bagfaldet udlignes og så at eventuel vand afledes til gulvafløb. Som tidligere nævnt, antages det, at et bagfald i et badeværelse kan, hvis uheldet er ude, medføre alvorlige skader.

Til information:

Til orientering, har vi, for egen regning, monteret ekstra glasdør og sidestykke for at minimere mængden af vand der forlader vådområdet. Det ændrer dog ikke på, at der stadigvæk løber anseelige mængder vand væk fra vådområdet, som løber over og samler sig en stor vandpyt ved væggen og døren ind til soveværelset.

Værdiforringelse:

Som ved skade ... & ... (gulvkonstruktion i køkken, stue og alrum) skal det igen påpeges, at gulvets bagfald i forældrebadeværelset, som IKKE er anført i huset tilstandsrapport da vi købte huset, medfører en reel og væsentlig værdiforringelse af huset.

Nu, hvor sagen er kommet frem i lyset, skal denne information, som tidligere nævnt, videregives til ny ejer og ejerskifteforsikring, hvilket vil påvirke husets værdi og forringe niveauet af en ny ejerskifteforsikring.

Konkretisering af Frida Forsikrings svar på sagen om;

Flise under afløbsniveau (Sag nummer ...):

Frida Forsikring mener ikke, at de skal dække flisen, som under renoveringen er lagt UNDER afløbsniveau. Frida Forsikring begrundes blandt andet med at hele vådzone hældes mod afløb.

Det gode spørgsmål er, hvordan kan en flise, som er lagt UNDER afløbsniveau, hælde mod afløb?

Det skal endvidere understreges, at renoveringen IKKE bygger på de oprindelige installationer, som Frida forsikring antager.

Alene afløbet i vådområdet er jf. de oprindelige tegninger versus de faktiske forhold, flyttet fra væggen og ud midt i vådzone.

Selskabet har i besked af 3/11 2020 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatornotat fra besigtigelse den 6/11 2019 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade

...

Bagfald på gulv uden for brusenichen.

...

Beskrivelse: Brusenichen afgrænses i venstre side med glasvæg. Gulvet inde i brusenichen har fald mod afløbet. Gulvet uden for brusenichen har fald den modsatte vej.

...

Beskrivelse: Gulvet falder ca. 3 – 4 mm bort fra nichen

...

Årsag og omfang

...

Faldet bort fra brusenichen bevirker at vandet løber ud og danner vandsamling ved skillevæggen ind mod soveværelset.

...

Udbedring og omkostninger

...

Ca. 0,5 m² klinker afmonteres og der etabl. fald på underlaget ind mod afløbet i brusenichen, Efterfølgende reetabl. klinkerne.

...

Beskrivelse af skade

...

Gulvklinker i køkkenalrum lyder hule ved betrædning. Gulvoverfladen fremstår ujævn.

...

Årsag og omfang

...

Klinkerne er monteret på en strø-gulvkonstruktion- strøafstanden er langs væggen bag det afmonterede køkkenskab målt til c-c 60 cm.

Iflg. Anvisning fra Novopan bør strøafstanden være c-c 30 cm hvis gulvet belastes med klinker.

...

Udbedring og omkostninger

...

De stedvise små revner i fugerne bevirker ikke at gulvet har funktionssvigt. Gulvfladen er ikke eftergivende. Ved personbelastning (gang på gulvet) fornemmes der dog lidt bevægelse som ikke mærkes når klinker er lagt på terrændæk, men udbedringer p.t. ikke påkrævet.

Ankenævnet for Forsikring

18.

95647

...

Beskrivelse af skade

...

I det lille badeværelse mod nord ses der forskydninger i gulvklinterne i brusenichen
I TR er der anmærket en klinke som er udskiftet.

...

Årsag og omfang

...

Forskydningen kan være opstået iforb. udskiftningen af klinken.

Man har muligvis været forsigtig med ikke at skade den underliggende vådrumssikring hvorved den eksisterende fliselim ikke er blevet skrabet helt i bund.

...

Udbedring og omkostninger

...

Forholdet nedsætter ikke gulvets funktion og der skal derfor ikke udbedres."

Af klagerens korrespondance med selskabet om gulvet i det store badeværelse fremgår det bl.a.:

"**Fra:** skade

Sendt: 25. november 2019

...

I har anmeldt:

Bagfald i bruseniche

[Taksator] har noteret, at der er konstateret bagfald på gulv uden for brusenichen. Der kunne, ved besigtigelsen, ikke konstateres skader som følgende af det anmeldte forhold. Såfremt der er udført vådrums-sikring, er der ikke nærliggende risiko for skade.

...

Forholdet kan udbedres ved, at ca. 0,5 m2 klinker afmonteres, og der etableres fald på underlaget ind mod afløbet i brusenichen. Efterfølgende reetableres klinkerne.

...

Jf. vilkår dækker forsikringen ikke forebyggende og heller ikke manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv. Manglende fald opfylder ikke skadesbegrebet. Her er derimod tale om et irritationsmoment, idet man må skrabe vand til afløb, og eventuelt tørre efter med en klud.

Forholdet nedsætter ikke brugbarheden eller værdien nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder og stand.

...

Derfor er skadebegrebet ikke opfyldt og jeres ejerskifteforsikring kan ikke tilbyde erstatning.

...

Fra: skade

Sendt: 26. november 2019 15:19

...

Hermed er I informeret om, at vi hjemtager tilbud for etablering af fald på badeværelsesgulv.

Ankenævnet for Forsikring

19.

95647

Jeg har haft gennemgået forholdet med taksator ..., som meddeler, at det ikke har været muligt, at få tegninger på jeres hus hjemtaget fra kommunen. Selvom hele badeværelset er ombygget for 2 år siden, så kræver en dækning via ejerskifteforsikringen (jf. bekendtgørelsen), at der fysisk er flyttet om på rummene/ at der er sket ændring af placeringen.

[Taksator] har meddelt, at der er flyttet placering på brusenichen, hvorfor vi tilbyder, at dække etablering af fald på selve gulvet.

...

Fra: [klageren]

Sendt: 13. januar 2020

...

Ang. vores sag, står der at det gælder udbedring af 1/2 m2 fald.

Det er hele badeværelsesgulvet, som falder væk fra afløb, så det er minimum 3 m2 der skal rettes op."

Af taksatornotat fra besigtigelse den 28/2 2020 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade

...

Gulvvarmen lagt på en konstruktion hvor der er 60 cm. strør.

...

Årsag og omfang

...

I køkken/stue er der udlagt gulvvarme med hver sin gulvvarmekreds som er tilsluttet gulvvarme shunt i skab. Forsikringstager oplyser at sælger har oplyst at gulve i køkken og stue er udskiftet i 2016/17 i forbindelse med renovering.

...

Forsikringstager klager over gulvkonstruktionen hvor gulvvarmekreds er udlagt i køkken og stue idet gulvet gynger når man går på det.

Forsikringstager fortæller at man ikke må udlægge gulvvarmeslange på sådan en gulvkonstruktion med gulvstrør opbygget på 22mm spånplader med varmeslanger og spor og 1 lags gips 13mm samt efterfølgende klinker oven på som er undersøgt under køkkenskab, (Billede 7,8)

Forsikringstager mener at der ikke må være 60 cm mellem strør som der er i dette tilfælde, og der må max være 30 cm mellem strør af hensyn til stivhed. Hvis der ikke er nok stivhed i gulvet kan klinker revne og fuger smuldre. Ved besigtigelsen kan man mærke gulvet gynger, Desuden oplyste tømrer at gipsplader er kun skruet sammen langs sider og ikke på midten hvilket også vil gøre at gipsplade bevæger sig,

Bemærk venligt at gulvkonstruktion er oplyst i tilstandsrapport med spånplader 2 lags gips samt efterfølgende klinker oven på hvilket ikke er tilfælde undersøgt område

...

Udbedring og omkostninger

...

Gulvvarmekredsen kan godt varme stue og køkken op og virker efter hensigt. Dog skal fremløbs-temperatur nedsættes som for mere stabil gulvvarmetemperatur og den ene gulvkreds indreguleres så kredslængde får samme modstand.

Hvis man skal komme i bund med denne klage, vil jeg mene at der skal en udtale fra en bygningskonstruktør angående gulvkonstruktion med gulvstrøer med 60 cm mellem og opbygget på 22 mm spånplader med varmeslanger og 1 lags gips a 13 mm og efterfølgende klinker ovenpå. Bygningskonstruktør kan bekræfte at gulvkonstruktion er lovlig eller ikke lovlig. Hvis gulvkonstruktion ikke er lovlig, kan man også fortælle hvad der skal til for lovliggørelse."

Af rapport af 21/3 2020 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Gulv i køkken/alrum og stue

Gulvene i de 3 afdelinger er sammenhængende, uden dilatations fuger og det formodes at underkonstruktionen er ensartet.

Der gennemføres 2 destruktive prøver – den ene under køkkenskabe mod soveværelse og den anden under køkkenskabe i øen og dermed ca. midt i køkkenet.

Det kan umiddelbart ses at der er svagheder i underkonstruktionen, idet fugerne mange steder er krakeleret og klinkerne er skrukke omkring de steder hvor krakeleringen er værst og herudover giver gulvet efter ved personbelastning.

Efter de udførte prøver suppleret med snittegninger fra før renoveringen kan opbygningen af gulvet være som følger:

Klinker 30x60 cm

13 mm gipsplade som skønnes at være en gulvgipsplade

21 mm spånplader med spor ilagt gulvvarmeslanger.

Der syntes ikke at være udlagt varmeledningsplader.

Ca. 50x50 mm strøer pr. ca. 52,5 cm

Ca. 70 mm almindelig batts mellem strøer.

0,15 mm PE folie

15 cm leca gulvblokke

Afrettet sand fyld.

Centerafstanden på strøer må maximal være 30 cm, hvilket er alt i henhold til montagevejledningen fra fabrikanten af spånpladerne Novopan og samme fra producenten af fliselimen Alfix og er herudover almindelig håndværksmæssig praksis.

Isoleringsevnen i den samlede konstruktion er langt under det krav der stilles til samme i Bygningsreglementet, når der etableres gulvvarme.

Endvidere må det skønnes at der kan være fare for kondensdannelse, idet dampspærren er placeret for langt inde i det samlede isoleringsmateriale, væk fra den varme side.

Det må konkluderes at gulvet indenfor en kortere periode vil blive skadet, grundet de nævnte negative forhold, idet krakeleringen af fugerne vil fortsætte til klinkerne er helt løse og derfor må det anbefales at gulvet over leca gulvblokkene udskiftes.

Det nye gulv hvor risiko for skader ikke opstår kan opbygges således: Den eksisterende membran over leca gulvblokkene perforeres så virkningen er væk. Herefter Kerto strøer pr. 30 cm – under-

støtninger bør have en maximal afstand på ca. 50 cm og de enkelte understøtninger skal have en trykdigningsplade. Mellem strøer udlægges en højtisolerende 95 mm Batts. Gulvspånplade med spor og varmeslanger samt varmefordelingsplader 12,5 mm gulv fibercementplade som fuldlimes Gulvklinter med maximal størrelse som eksisterende 30x60 cm!

Det nye gulv vil, som eksisterende ikke leve op til kravene i bygningsreglementet, men er dog bedre end det nuværende og helt fri for at der dannes kondens. Skulle konstruktionen leve op til isoleringskravene fuld ud skal underkonstruktionen udskiftes, men det vil være forbundet med meget store omkostninger og så vil tilbagebetalingstiden på investeringen være meget lang – denne argumentation godkendes normalt af bygningsmyndighederne.

Gulv i familiebaderum

Gulvet består af 30x60 klinker nedlagt direkte på beton med indlagte varmeslanger. Det er ikke kontrolleret om der er lavet fornøden vådrumssikring.

I bruseniche er der fald til afløb, men der er et par steder hvor der ikke er planhed mellem 2 fliser – højdeforskellen kan måles til 1,3-1,4 mm – hvor tolerancekravet er plus minus 1 mm (Byggeriets grænser) forskellen er så stor at der ved brug danner sig en ophobning af vand. Det øvrige gulv er plan og dermed ingen fald mod brusenichen, her er kravet at der skal være et fald på 1% (SIB 200 og 252), fra bruseniche til området lige ved siden af dør er der endda bagfald her skal der ligeledes være fald mod brusenichen og igen ca. 1%. Det gældende krav til fald på gulvene er begrundet i at der skal kunne ophobe sig en vis mængde vand inden det breder sig til den øvrige del af huset med væsentlige skader til følge!

For på sigt at minimere vandskader bør gulvet omlægges så ovennævnte fald fremkommer og ved omlægningen må det formodes at vådrumssikringen vil blive beskadiget, hvis ja, skal dette naturligvis udbedres.

Gæstetoilet

Gulvet er tilsvarende som i familiebaderum.

I brusenichen er fliserne nedlagt omkring gulvafløbet uden konvolutsikring og således fremkommer der en højdeforskel ved afløbsristen så der ved brug dannes en væsentlig vandlomme. Differencen er 3-4 mm.

Det anbefales således at klinkerne omlægges i brusenichen. Omkring vådrumssikringen er der samme bemærkninger som nævnt under familiebaderummet."

Af rapport af 16/4 2020 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Ad. Gulv i køkken

Den samlede dækkonstruktion opfylder ikke isoleringskravet i BR15, som i henhold til pkt. 7.3.2 'Varmeisolering af bygningsdele', Stk. 1, skal have en U-værdi mindre end 0,10 W/m K. Den anvendte 150 mm lecablok har ifølge datablad fra Leca Danmark A/S en U-værdi på 1,06 W/m K, hertil kommer et mindre fradrag for de anførte 70 mm batts mellem strøer. Den faktiske isolering er således forholdsvis mindre end kravet med en faktor på ca. 10. Til sammenligning kan en ter-

rændæk konstruktion med 300 mm. Rockwool Terrænbatts Erhverv leve op til kravet på 0,10 W/m K

Gulvopbygningen over Leca – udover de angivne montagevejledninger fra Novopan og Alfix foreskriver TRÆ 53, udgivet af Træbranchens Oplysningsråd, at afstanden mellem strøer under en gulvplade med tykkelse større end 18 mm, som er belagt med en uelastisk belægning som fliser, skal være max. 300 mm – de samme krav er angivet i SBI 252, side 59. og således må det anses for myndighedskrav på linje med krav i BR 15, som henviser til div SBI udgivelser. Men uanset teoretisk stillede krav, skal et undergulv hvorpå der lægges uelastiske belægninger, som fliser, naturligvis være 100 % stabil, for at fliserne kan have vedvarende vedhæftning – i det aktuelle tilfælde, hvor man har valgt relativ store fliser på 30x60 cm er krav om stabilitet endnu vigtigere! Hertil kommer at gulvet klart giver efter når en person går hen over gulvet som nævnt i rapporten.

Nederst er der indsat yderlig 4 billeder af de krakelerede fuger i fliserne – billederne er et udtryk for det man ser over hele gulvfladen i køkken/alrum og stue.

WebLager for den aktuelle adresse i [kommune] er nu åbnet op, og således er samtlige sagens dokumenter tilgængelige.

Som tidligere oplyst af [klager] er der daglige forekomster af bænkebidder over gulvene, hvilket kunne tyde på at der er forekomster af fugt i konstruktionen. Det må anses for givet at de 150 mm leca vil være tilstrækkelig kapillarbrydende lag, som således er det ikke sandsynlig at fugten kommer nedefra, men kan skyldes den forkerte indplacering af dampspærren, som angivet i rapporten nederst side 1. Der er nederst indsat 4 billeder af bænkebidere på gulvet – et syn som ses dagligt.

Ad. Gulv i familiebaderum

I henhold til BR15, 4.5 'Fugt og holdbarhed', Stk. 5, skal vand på gulvet ledes til gulvafløb – SBI anvisning 252 giver eksempler på hvordan man lever op til dette krav. Gulvet kan således ikke være vandret og kan ikke i delområder have bagfald.

Ad. Gæstetoilet.

Den konstaterede lunke ved gulvafløb i brusenichen lever ikke op til ovennævnte krav i BR15."

Af rapport af 5/6 2020 fra byggerådgiver 2 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse kunne det konstateres, at når gulvet betrædes, fjedrer gulvet flere steder 1-3 mm.

Der var foretaget åbning af gulvkonstruktion under køkkenskab, hvor jeg kunne måle en strøafstand på ca. 600mm samt konstatere, at der ligger et dampspærre på lecablokke. Strøkonstruktionen består af 75 x 50mm strøer med isolering, 22mm spånpladegulv med spor til gulvvarme og 13mm gulvgips + fliser.

Der var ingen tegn på fugt.

Jeg har vurderet forholdene ud fra følgende spørgsmål:

Hvor mange flisefuger i køkken/alrum og stue har revner (antal, omfang)

Efter gennemgang kunne der konstateres revnede fuger, de steder hvor fliserne er løse/hultlydende – dvs. ved ca. 15 fliser (se vedhæftet foto)

Hvor mange hultlydende fliser er der i køkken/alrum og stue (antal, omfang og placering)

Der kunne i alt konstateres ca. 15 hultlydende fliser i området omkring kogeø i køkken, langs ydervægge i stue, mod værelse og ved gang.

Min vurdering af årsagen

Årsagen til revner i flisefuger og hultlydende klinker skyldes, at gulvet fjeder når det betrædes. Når der udlægges fliser på en træ-gulvkonstruktion, hvor der er 60cm mellem bjælkerne, skal der iht. vejledningen fra Alfix lægges en 22mm spånplade ovenpå, hvorpå der klæbes en 13mm vådrumsgips eller gulvgips direkte oven på. Det er iht. vejledningen vigtigt, at der opnås en 100% klæbning af gipspladerne. Alfix anbefaler kun denne konstruktion til max 10m². (se vedhæftet vejledning fra Alfix)

Gulvkonstruktionen her er opbygget iht. Alfix vejledning med undtagelse af, at der er spor til gulvvarme i spånpladerne samt at der her er ca. 60m² mod de anbefalede max 10m². Desuden kan det heller ikke vurderes om gipspladerne er 100% påklæbet.

Indikerer revnerne/hultlydende fliser en omfattende skadesudvikling indenfor en kort årrække

Jeg vurder ikke, at skaden bliver væsentlig større, end den er i dag ved alm. brug. Ved tung vægt vil gulvet selvfølgelig kunne give sig yderligere.

Stedvis fugtmålinger af gulvet

Ud fra flere fugtmålinger af hele gulvet kan jeg konstatere, at der ikke findes fugt nogen steder."

Af byggerådgiver 2's svar af 17/6 2020 på selskabets spørgsmål fremgår det bl.a.:

"1. De 15 hultlydende /skrukke fliser er med delvis vedhæftning

2. Det er ikke muligt at løfte fliserne op, det er heller ikke en løsning at lave lokalt understøtning, da det er hele gulvkonstruktionen, der er udført forkert. Gulvkonstruktionen er opbygget iht. Alfix vejledning med undtagelse af, at der er spor til gulvvarme i spånpladerne samt at der her er ca. 60m² mod de anbefalede max 10m². Desuden kan det heller ikke vurderes om gipspladerne er 100% påklæbet.

Om det er nødvendigt at udskifte hele gulvet, kan man først svare på, når konstruktionen er åbnet.

3. Jeg skønner/anslår at udbedringen koster

Af- og genmontering af inventar/køkken	10.000,-
Åbning og fjernelse af eksist. konstruktioner 60m ² x 300	18.000,-
Af- og genmontering af gulvvarme samt div. vvs i køkken	34.000,-
Genopbygning af 60m ² gulvkonstruktion inkl. nye klinker x 2300	138.000,-
I alt ekskl. moms	200.000,-/250.000,
kr. inkl. moms	

4. Fliserne er 30x60cm"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede 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. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1995 med terrændækskonstruktion. Bygningen blev renoveret af den tidligere ejer i 2016/2017 med blandt andet nye gulve. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2019 og anmeldte den 6/11 2019 nogle forhold vedrørende flisegulvene. De anmeldte forhold behandles særskilt i det følgende.

Klageren har overordnet anført, at forholdene ved flisegulvene har medført en reel værdforringelse af ejendommen ved et fremtidigt salg af huset.

Nævnet bemærker indledningsvis, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 93332.

Flisegulvet i køkken, alrum og stue

Klageren har anmeldt løse fliser, krakelerede fuger og gyngende flisegulv i køkken, alrum og stue grundet fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen. Han ønsker dækning for udskiftning af gulvkonstruktionen med henvisning til, at gulvet er fejlkonstrueret og desuden ikke opfylder isoleringskravene i BR 15.

Han har anført, at den tidligere ejer af huset i 2016/2017 har fjernet det oprindelige trægulv og radiatorerne og har lagt et flisegulv med gulvvarme med for stor strøafstand, hvilket har forårsaget skaderne på gulvet og giver nærliggende risiko for skader. Han har anført, at den manglende isolering giver nærliggende risiko for fugtdannelse i gulvkonstruktionen, og at han har daglig forekomst af bænkebidere på gulvet, som er tegn på fugt.

Selskabet har afvist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade med henvisning til, at der ikke er målt fugt i gulvkonstruktionen og det meget begrænsede omfang af skrukke klinker og revnede flisefuger. Selskabet har afvist, at der er ulovligheder ved gulvet med hen-

visning til, at udskiftning af gulvbelægningen ikke har udgjort en væsentlig ombygning/forandring, som skulle opfylde kravene i BR 15.

Klageren har fået foretaget åbninger af gulvet to steder, og af rapport af 21/3 2020 udarbejdet af hans rådgiver fremgår det, at "Det kan umiddelbart ses at der er svagheder i underkonstruktionen, idet fugerne mange steder er krakeleret og klinkerne er skrukke omkring de steder hvor krakeleringen er værst og herudover giver gulvet efter ved personbelastning. Efter de udførte prøver suppleret med snittegninger fra før renoveringen kan opbygningen af gulvet være som følger: Klinker 30x60 cm, 13 mm gipsplade som skønnes at være en gulvgipsplade, 21 mm spånplader med spor ilagt gulvvarmeslanger ... Ca. 50x50 mm strøer pr. ca. 52,5 cm, Ca. 70 mm almindelig batts mellem strøer, 0,15 mm PE folie, 15 cm leca gulvblokke, Afrettet sand fyld. Centerafstanden på strøer må maximal være 30 cm, hvilket er alt i henhold til montagevejledningen fra fabrikanten af spånpladerne Novopan og samme fra producenten af fliselimen Alfix og er herudover almindelig håndværksmæssig praksis. Isoleringsevnen i den samlede konstruktion er langt under det krav der stilles til samme i Bygningsreglementet, når der etableres gulvvarme. Endvidere må det skønnes at der kan være fare for kondensdannelse, idet dampspærren er placeret for langt inde i det samlede isoleringsmateriale, væk fra den varme side. Det må konkluderes at gulvet indenfor en kortere periode vil blive skadet, grundet de nævnte negative forhold, idet krakeleringen af fugerne vil fortsætte til klinkerne er helt løse og derfor må det anbefales at gulvet over leca gulvblokkene udskiftes ... Skulle konstruktionen leve op til isoleringskravene fuld ud skal underkonstruktionen udskiftes, men det vil være forbundet med meget store omkostninger og så vil tilbagebetalingstiden på investeringen være meget lang – denne argumentation godkendes normalt af bygningsmyndighederne".

Selskabet har indhentet en rapport fra en byggerådgiver 2, og af hans rapport af 5/6 2020 fremgår det, at "Ved besigtigelse kunne det konstateres, at når gulvet betrædes, fjedrer gulvet flere steder 1-3 mm. Der var foretaget åbning af gulvkonstruktion under køkkenskab, hvor jeg kunne måle en strøafstand på ca. 600mm samt konstatere, at der ligger et dampspærre på lecablokke. Strøkonstruktionen består af 75 x 50mm strøer med isolering, 22mm spånpladegulv

med spor til gulvvarme og 13mm gulvgips + fliser. Der var ingen tegn på fugt ... Efter gennemgang kunne der konstateres revnede fuger, de steder hvor fliserne er løse/hultlydende – dvs. ved ca. 15 fliser ... Årsagen til revner i flisefuger og hultlydende klinker skyldes, at gulvet fjeder når det betrædes. Når der udlægges fliser på en træ-gulvkonstruktion, hvor der er 60cm mellem bjælkerne, skal der iht. vejledningen fra Alfix lægges en 22mm spånplade ovenpå, hvorpå der klæbes en 13mm vådrumsgips eller gulvgips direkte oven på. Det er iht. vejledningen vigtigt, at der opnås en 100% klæbning af gips-pladerne. Alfix anbefaler kun denne konstruktion til max 10m². (se vedhæftet vejledning fra Alfix) ... Jeg vurderer ikke, at skaden bliver væsentlig større, end den er i dag ved alm. brug. Ved tung vægt vil gulvet selvfølgelig kunne give sig yderligere ... Ud fra flere fugtmålinger af hele gulvet kan jeg konstatere, at der ikke findes fugt nogen steder".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at gulvet fjedrer på grund af for stor strøafstand, og at forholdet på overtagelsestidspunktet har udgjort nærliggende risiko for skader på flisegulvet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der tre år efter lægning af gulvet er tegn på revnede fuger og fliser, der er begyndt at miste vedhæftningen. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en byggerådgiver har vurderet, at gulvet indenfor en kortere periode vil blive skadet, idet kreleringen af fugerne vil fortsætte, til klinkerne er helt løse.

Nævnet finder, at selskabet skal dække en udbedring således, at gulvet i køkken, alrum og stue har en tilstrækkelig stivhed til flisebelægning og opføre en erstatning efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist andre forhold ved gulvet, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er målt fugt i gulvkonstruktionen.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold ved gulvet, som han i givet fald ikke vil kunne opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den tidligere ejer ikke har udskiftet hele terrændækskonstruktionen.

Flisegulvet i forældrebadeværelse

Klageren har anmeldt, at vand løber væk fra afløb i brusenichen grundet bagfald på gulvet. Han ønsker dækning for udførelse af fald på hele badeværelsesgulvet på ca. 3 m² med henvisning til, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Han har anført, at den tidligere ejer af huset har ombygget badeværelset i 2016/2017, og at gulvet ikke opfylder kravet i BR15 punkt 4.5, stk. 5, nr. 4, om, at vand på gulvet skal ledes til gulvafløb. Han har tillige anført, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade, da vandet ledes over mod væg og dørtrin, som vender ind mod soveværelset, og som ikke er vådrumssikret.

Han har oplyst, at selskabets dækningstilsagn på omlægning af 0,5 m² af badeværelsesgulvet vedrører udbedring af fejl inde i selve brusekabinen.

Selskabet har oplyst, at det har givet dækningstilsagn til og opgjort erstatning for udskiftning af gulvklinker foran glasdøren til brusenichen, så vand på denne del af gulvfladen (når man udtræder af brusenichen) afledes mod gulvafløbet i brusenichen. Selskabet har bestridt, at renoeringen af badeværelset i 2016/2017 har udgjort en så væsentlig ombygning/forandring, at

reglerne efter BR 15 skulle efterleves. Selskabet finder, at bagfaldet ikke har udgjort en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Klageren har oplyst, at den tidligere ejers renovering af badeværelset i 2016/2017 bestået i nye fliser på gulvet, erstatning af en rund muret brusekabine med en ny firkantet brusekabine samme sted bygget op med nye gipsvægge med fliser, nyt Unidrain afløb og armatur i brusekabinen, ny væghængt håndvask med armaturer samt opbygning af en helt ny væg til installation af nyt væghængt WC.

Af en rapport af 21/3 2020 udarbejdet af klagerens byggerådgiver fremgår det, at "I bruseniche er der fald til afløb, men der er et par steder hvor der ikke er planhed mellem 2 fliser – højdeforskellen kan måles til 1,3-1,4 mm – hvor tolerancekravet er plus minus 1 mm (Byggeriets grænser) forskellen er så stor at der ved brug danner sig en ophobning af vand. Det øvrige gulv er plan og dermed ingen fald mod brusenichen, her er kravet at der skal være et fald på 1% (SIB 200 og 252), fra bruseniche til området lige ved siden af dør er der endda bagfald her skal der ligeledes være fald mod brusenichen og igen ca. 1%. Det gældende krav til fald på gulvene er begrundet i at der skal kunne ophobe sig en vis mængde vand inden det breder sig til den øvrige del af huset med væsentlige skader til følge".

Nævnet finder, at selskabets dækningstilsagn omfatter ændring af bagfaldet på gulvet på arealet uden for brusenichen mod døren til soveværelset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets mails af 25/11 2019 og 26/11 2019 til klageren.

Nævnet finder, at der ikke er forhold ved det øvrige gulvareal i eller uden for brusenichen, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder således, at gulvet ikke nedsætter bygningens værdi (i byggeteknisk forstand) eller brugbarhed nævneværdigt, eller at der er nærliggende risiko for vandophobning, der medfører skade på bygningsdele.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold ved gulvet, som han i givet fald ikke vil kunne opnå dispensation for hos myndighederne. Det er nævnets opfattelse, at der ikke er sket en sådan væsentlig ændring af badeværelset uden for den ombyggede bruseniche, at badeværelset eller gulvet i sin helhed er omfattet af reglerne i BR 15. Nævnet bemærker, at gulvet i den ombyggede bruseniche har faldt til afløb.

Flisegulvet i gæstebadeværelset

Klageren har anmeldt, at vand samler sig i en vandpyt ved siden af afløbet, fordi en flise er lagt under afløbsniveauet. Han ønsker forholdet udbedret med henvisning til, at det udgør en ulovlig bygningsindretning.

Han har anført, at den tidligere ejer af huset har renoveret badeværelset i 2016/2017, og at gulvet ikke opfylder kravet i BR15 punkt 4.5, stk. 5, nr. 4 om, at vand på gulvet skal ledes til gulvafløb.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at udskiftning af gulvfliserne ikke har udgjort en væsentlig ombygning/forandring, som skulle opfylde kravene i BR 15. Selskabet har anført, at gulvet opfylder kravet på opførelsestidspunktet i BR-S 85 punkt 4.6.1 om, at der i rum med gulvafløb skal være tilstrækkeligt fald mod gulvafløbet i den del af rummet, hvor der må regnes med vandpåvirkning

Klageren har oplyst, at den tidligere ejer af huset i 2016/2017 har lagt nye fliser på gulvet. Klageren har endvidere anført, at renoveringen ikke bygger på de oprindelige installationer, idet afløbet i vådområdet er flyttet fra væggen og ud midt i vådzone i forhold til de oprindelige byggetegninger.

Ankenævnet for Forsikring

31.

95647

Klagerens byggerådgiver har i rapporter af 21/3 2020 og 16/4 2020 udtalt, at "I brusenichen er fliserne nedlagt omkring gulvafløbet uden konvolutskæring og således fremkommer der en højdeforskel ved afløbsristen så der ved brug dannes en væsentlig vandlomme. Differencen er 3-4 mm", og at "Den konstaterede lunke ved gulvafløb i brusenichen lever ikke op til ovennævnte krav i BR15".

Nævnet finder, at der ikke er forhold ved gulvet i gæstebadeværelset, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder således, at gulvet ikke nedsætter bygningens værdi (i byggeteknisk forstand) eller brugbarhed nævneværdigt, eller at der er nærliggende risiko for vandophobning, der medfører skade på bygningsdele.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold ved gulvet, som han i givet fald ikke vil kunne opnå dispensation for hos myndighederne. Det er nævnets opfattelse, at udskiftning af gulvfliserne ikke er en sådan væsentlig ændring, at reglerne i BR 15 finder anvendelse. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist anden ændring ved gulvkonstruktionen, der medfører at gulvet skal opfylde kravene i BR 15.

Udgift til byggerådgiver og tømrer

Klageren ønsker sine udgifter til byggerådgiver for udarbejdelse af rapporter og til tømrer for åbning af gulvkonstruktionen ved køkkenet dækket af forsikring.

Klageren har påvist dækningsberettigende forhold ved gulvet i køkken, alrum og stue, men ikke i badeværelserne. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække klagerens udgift til tømrer og 2/3 af udgiften til byggerådgiver.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

32.

95647

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende at dække en udbedring således, at gulvet i køkken, alrum og stue har en tilstrækkelig stivhed til flisebelægning, og opføre en erstatning efter forsikringsbetingelserne. Selskabet skal dække klagerens udgift til tømrer og 2/3 af udgiften til byggerådgiver og skal forrente beløbene efter forsikringsaftalelovens § 24 fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor selskabet har modtaget dokumentation for de afholdte udgifter.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings