

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95776:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1999. Forsikringen trådte i kraft den 1/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/4 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Korrespondancen gengives i uddrag i det følgende. I klageskema af 11/9 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte [forsikringssted] som er et træhus med rigtig fint tilstandsrapport og købte ejerskifteforsikring hos Frida. Svært at opsnuse at dette selskab er et agentur. Anmeldte ulovlige gulvafløb og forløbet gik ikke som forventet. Måtte i sagen gang oplyse Frida om at jeg er autoriseret Vvs-installatør og heldigvis for det, ellers var vi godt og grundigt blevet snydt så det drev. Frida fremkommer med fejlagtige udtagelser omkring lovgivningen, gang på gang. Fridas Vvs-installatør fremkommer med tilbud om udskiftning med et latterligt lavt beløb.

Da jeg beder om skriftlig redegørelse for udbedringsmetode, stiger erstatningen til det 4 dobbelte, uden yderligere kommentarer. Nyt erstatningsgrundlag er også ulovligt og ikke muligt at udfører. Forslag fremsendt til Frida men det tages ikke seriøst. Frida forsikring mener ikke at det er lovkrav med gummimembran under fliser på trækonstruktion og mener heller ikke at der er nærliggende risiko for skade. Frida forsikring mener det er helt normalt med revnede gips lofter. Nu er det sådan at huset synker, hvilket deres 'EXPERT' måske kunne have konstateret hvis man ellers gad. Frida mener at revnede fliser langs sokkel i bryggers kan skyldes at der er tabt noget på gulvet. OBH gruppen mener UN, fordi gulvet ikke kan bære den fyringsunit der står på et trægulv og sådan kunne jeg blive ved i en uendelighed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Frida bedes overholde bygningsreglementet og SBI anvisninger på området, som er en del af bygningsreglementet.

Frida bedes overholde deres egen udsendte police, især stk. 4 punkt E og F som åbenbart er gået deres næse forbi."

Garantifonden v/Frida Forsikring Agentur A/S har i brev af 19/10 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen

...

Da FRIDA administrerer QUDOS' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, skal jeg på vegne af FRIDA hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. december 2016. I forbindelse med handlen – der er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig Ejerskifteforsikring med basisdækning på baggrund af tilstandsrapport

Police med tilhørende forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikringen fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 4. januar 2017 og ved efterfølgende mail af den 7. januar 2017 anmelder klager flere ulovlige forhold ved opbygningen af bryggers (skade ...91) og badeværelse i stueetage (skade ...90) og badeværelse på 1. sal. (skade ...12). FRIDA foretager besigtigelse den 17. januar 2017, hvor der ikke kan konstateres skader ved eller som følge af de anmeldte forhold vedrørende ulovlige gulvafløb, manglende vådrumssikring, vægkonstruktion (1 lag gips) og lav frihøjde i krybekælder. Ekstern vvs-installatør, [håndværkertaksator], besigtiger afløbsskålene den 28. januar 2017 og konstaterer, at afløbsskåle i bryggers og badeværelse i stueplan er ulovlige. I samme forbindelse anmelder klager, at blandingsbatteri i brusekabine sidder løst, hvilket [håndværkertaksator] registrerer. På baggrund af begge besigtigelser opgør FRIDA den 17. februar 2017 erstatning for lovliggørelse/udskiftning af de 2 gulvafløb i stueplan og afviser dækning for manglende udførelse af vådrumsmembran samt for gulvkonstruktionen i bryggerset, da der ikke kan konstateres skader som følge heraf. Klager er uenig i afgørelsen. Efter genbehandling fastholder FRIDA sin afvisning af gulvopbygningen i bryggerset samt den manglende udførelse af vådrumsmembran og afviser desuden dækning for klagers senest skadeanmeldelser vedrørende manglende fald mod gulvafløb i bryggers og badeværelser. I samme forbindelse efterspørger FRIDA yderligere oplysninger vedrørende klagers nye skadeanmeldelser vedrørende koblingsdåser bag blandingsbatteri, afløb for sikkerhedsventil og manglende inspektionsadgang til fordelerrør. Klager fremsender fotos og supplerende oplysninger, hvorefter de nye forhold vedrørende ulovligt udførte vvs-installationer besigtiges af [håndværkertaksator]. På baggrund af den eksterne besigtigelse meddeler FRIDA den 22. juni 2017 dækning og erstatning for lovliggørelse af ulovlige vvs-installationer herunder gulvafløb på 1. sal. Klager er stadigvæk uenig og påklager FRIDA's afgørelse til selskabets daværende skadechef, som efter fællesbesigtigelse med klager, FRIDA's byggetekniske chef og [håndværkertaksator] fastholdes afgørelsen. Klager er stadigvæk uenig og efter en længerevarende mailudveksling

med FRIDA's skadechef, fremsender klager den 13. december 2017 besigtigelsesrapport fra [ingeniørfirma], hvor revne i bryggersgulv anmærkes med K3 og bemærkning om, at gulvkonstruktionen i bryggerset og i badeværelser af samme grund bør undersøges nærmere. FRIDA fastholder afvisning af revne i gulvlise i bryggerset samt af manglende udførelse af vådrumsmembran, da [ingeniørfirmas] rapport ikke bidrager med nye faktuelle oplysninger. Den 6. januar 2019 oplyser klager, at [håndværkertaksator] først kan foretage udbedring af de dækkede vvs-installationer i 2019. Efter [håndværkertaksators] gennemgang af arbejdsopgaven fremsender FRIDA den 29. marts 2019 en ny erstatningsopgørelse vedrørende lovliggørelse af gulvafløb, som nu omfatter udskiftning af gulvfliser, vægfliser i bruseniche og nederste række af vægfliser, etablering af vadrumsmembran fliser mv. i henhold til tilbud fra [håndværkertaksator], da dette nu har vist sig at være nødvendigt i forbindelse med udskiftningen af gulvafløbene. Den 19. december 2019 ønsker klager nærmere oplysninger til brug for klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndige og FRIDA. Efter en del mailkorrespondance – da klager ikke præciserer eller dokumenterer sine krav mod FRIDA – fastholdes FRIDA's afgørelse herunder hidtidigere erstatningsopgørelser og afvisninger. Sagens påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger mailkorrespondance mellem FRIDA og klager for perioden fra den 4. januar 2017 til den 12. juni 2020 (**bilag B**), taksatorrapport af den 17. januar 2017 (**bilag C**) samt mailkorrespondance mellem FRIDA og ekstern vvs-installatør [håndværkertaksator] for perioden fra den 19. januar 2017 til den 15. marts 2019 (**bilag D**).

FRIDA's opfattelse af sagen

Udover de anført skadenumre fremgår det ikke med tilstrækkelig tydelighed af ankenævnsklagen, hvilke konkrete forhold denne helt præcist omfatter, ligesom klager blot anfører, at FRIDA skal overholde bygningsreglementet og SBI-anvisninger på området, som er en del af bygningsreglementet. FRIDA vil i sit svar til klagen derfor alene udgangspunkt i de forhold, der er registreret under de anførte skadenumre. Omfatter ankernævnsklagen mere end disse forhold, opfordres klager til at præcisere de yderligere forhold samt hvad FRIDA, ifølge klager, skal dække i forhold til disse.

Ulovlige gulvafløb (skade ...12)

FRIDA's skade ...12 vedrører ulovlige gulvafløb i bryggers og 2 badeværelser, som selskabet har anerkendt dækning og opgjort erstatning for den 17. februar og den 22. juni 2017 jf. bilag B. Erstatningen opgøres i første omgang til kr. 23.875,00 efter fradrag af selvrisiko, men ændres den 29. marts 2019 til kr. 129.500,00 efter fradrag af selvrisiko på baggrund af tilbud af den 28. februar 2019 fra [håndværkertaksator] jf. bilag D. Reguleringen skyldes, at det har vist sig at være nødvendigt at udskifte alle gulvfliser og udføre vådrumsmembran på den pågældende gulvflade i vandbelastet område i badeværelser og på hele i bryggersgulvet i forbindelse med udskiftningen af gulvafløbene, hvis arbejdet skal udføres med sædvanligt håndværkeransvar.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter bygningsindretninger udført/opført i strid med dagældende byggelovgivning herunder bygningsreglementet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D. Da klager ikke har påvist forhold, som berettiger til yderligere dækning ud over den allerede meddelte jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at opføre yderligere erstatning.

Manglende vådrumssikring (skade ...90)

FRIDA's skade ...90 vedrører manglende udførelse af vådrumssikring (vådrumsmembran) i badeværelser.

FRIDA har fra start afvist dækning, da der ikke kan konstateres skader som følge heraf og da klager i øvrigt har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter bygningsindretninger udført/opført i strid med dagældende byggelovgivning herunder bygningsreglementet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D.

Erstatning for udskiftning af gulvafløbene i bryggers og 2 badeværelse (FRIDA's skade ...12) omfatter bl.a. udskiftning af gulv- og vægfliser og udførelse af vådrumssikring/vådrumsmembran i bruseniche (vandbelastet område) i badeværelse på 1. sal samt udskiftning af gulvfliser/nederste række fliser og udførelse af vådrumssikring/vådrumsmembran (vandbelastet område) i badeværelse i stueetage.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

Da klager ikke har påvist forhold, som berettiger til dækning for yderligere udførelse af vådrumssikring/vådrumsmembran ud over den allerede meddelte dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C, er FRIDA - efter selskabets opfattelse - ikke forpligtiget til at opføre yderligere erstatning herfor.

Vægge og krybekælder i bryggers (skade ...91)

FRIDA's skade ...9[1] vedrører vægge og krybekælder i bryggerset, som ifølge klager er udført i strid med bygningsreglementet, idet der alene er anvendt ét lag væggips, ligesom frihøjden i krybekælderen er for lav.

Væg- og gulvkonstruktioner fremstår som projekteret dog således, at der ved overtagelsen er udført flisegulv i bryggers. Ifølge byggesagen udgøres vægbeklædning i bryggers af ét lag gipsplade. Gulvkonstruktionen udgøres af 22 mm spån på 45x220 mm K24 bjælker udlagt med 600 mm mellemrum, 220 mm isolering og vindpap. Uddrag af byggesag fremlægges som **bilag E**.

I forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 17. januar 2017 (jf. bilag C) og [håndværkertaksators] gennemgang den 28. januar 2017 (jf. bilag D) kan der ikke konstateres skader som følge af, at vægkonstruktionen er udført med ét lag gips eller ses tegn på skadelig opfugtning (massiv skimmel) af krybekælderen eller svigt ved gulvkonstruktionen.

Da der ikke kan konstateres skader ved vægge eller krybekælder som følge af disses opbygning og da klager i øvrigt har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter bygningsindretninger udført/opført i strid med dagældende byggelovgivning herunder bygningsreglementet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D, er FRIDA - efter selskabets opfattelse - ikke forpligtiget til at meddele dækning for klagers skadeanmeldelse vedrørende opbygningen af vægge og krybekælder i bryggerset. FRIDA har den 9. november 2019 - efter fællesbesigtigelse med klager - afvist dækning for udskiftning af revnet gulvflise i bryggers (FRIDA's skade ...79), da udgiften hertil ikke overstiger kr. 5.000,00. Klager har i forlængelse heraf fremsendt besigtigelsesrapport af den 6. december 2017 udarbejdet af [ingeniørfirma], der er udarbejdet som et udkast til en tilstands-

rapport på baggrund af en visuel gennemgang uden destruktivt indgreb. [Ingeniørfirmas] besigtigelsesrapport fremlægges som **bilag F**.

At [ingeniørfirma] – alene på baggrund af klagers oplysninger – skønner at den hårfine revne i én gulvflise i bryggerset udgør en K3, kan ikke fastslås uden videre undersøgelse. Da revnen ikke har udviklet sig nævneværdigt siden overtagelse den 1. december 2016 og da der i øvrigt ikke kan ses tegn på konstruktionsmæssigt svigt i forbindelse med [håndværkertaksators] gennemgang den 28. januar 2017, er der ikke grundlag for at pålægge FRIDA at bekoste en nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen ved en ekstern uvildig ingeniør. Klager må således - efter FRIDA's opfattelse - selv bekoste eventuel nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen.

Hvis det ved en sådan undersøgelse eller i forbindelse med udskiftningen af gulvfliserne i bryggerset skulle vise sig, at revnen skyldes, at gulvkonstruktionen ikke er stærk nok, vil FRIDA omvendt dække udgifter til yderligere nødvendigt udbedringsarbejde og klagers rimelige og nødvendige udgifter til eventuel forundersøgelse.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i beskeder af 24/10 2020 – 1/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er yderst tilfreds med skrivelsen fra Frida da den klar indikere alle deres fejl. Deres udsendte installatør [håndværkertaksator] er autoriseret Vvs-installatør og har besigtiget alle forhold. Alle vores forsyningsledninger er udført i loddet kobberør som ligger skjult i etagedækken mellem krybekælderen og stueetagen. Dette er overhoved ikke nævnt nogen steder. Ret omfattende vil jeg sige. Erstatning 1 har ingen sammenligning med erstatning 2 hvilket må betyde at erstatning 2 erstatter 1. Erstatning 2 omfatter kun gulvafløb, membran og fliser. Det står sort på hvidt. Jeg har adspurgt Frida hvor mange selvrisiko der var i sagen, svaret var 1. Der har ingen form for undersøgelser været i vores hus af Frida og slet ikke nede i krybekælderen da den er utilgængelig. Så hvordan de kan skrive at der ikke er skimmel dernede er mig en gåde. DE har været der ja min ingen egentlig undersøgelse. Frida skriver ydermere at der er 600mm mellem spær, for det står der i byggetilladelsen, hurra. [Ingeniørfirma] har konstateret det samme. Problemet er bare at hvis man kender til bygningsreglementet og SBI-anvisninger så ved man også at når der er klinker på trækonstruktioner SKAL der være 300 mm imellem bærende konstruktion og ikke 600 mm som her i huset. Er man i tvivl kan man dog godt stikke hoved ned i krybekælderen og konstaterer faktum.

I bryggers står der en ca. 500 kg tung oliefyrskedel på vores trægulv. Bryggers er vådrum og derfor skal Bryggers være opbygget som vådrum. Bryggers er vådrum fordi der er et meget synligt gulvafløb midt ude på gulvet. Vores fliser er revnede flere steder og hverken jeg eller [ingeniørfirma] er i tvivl om at det skyldes selve konstruktionen, der simpelthen er for svag. Oliefyrskedler skal være placeret på støbt beton. I vores badeværelse er der også gulvafløb inde under badekarret. [Håndværkertaksator] vil tage karet op og udskifte det ulovlige gulvafløb, sætte karet på plads og udfører gummimembran og nye fliser. Kanon god ide :-). Når [håndværkertaksator] så er færdig og formentlig udført et pænt stykke arbejde, kan VVS'eren i huset, [klageren] så sige, dette må vist være en ommer. Gulvafløb skal være frit tilgængeligt og må ikke være skjult under et indmuret badekar, det er logik for burhøns. Derudover er selve gulvkonstruktionen ikke egnet til fliser da der er 300 mm mellem spær. Derudover er hele gulvkonstruktionen for høj da gulvafløb er plant med øvrige gulve i huset. Da der ydermere skal være niveaufri adgang til minimum 1 stk. badeværelse i stueetagen, skal hele konstruktionen sænkes minimum 3 cm. Og når alt er udført efter for-

skrifterne står vi så med nye forhold der er opført på trækonstruktion over for lav krybekælder, hvilket stadig er ulovligt den dag i dag. Jeg kunne blive ved i en uendelighed men håber nævnet kan se problematikken og ellers må der jo komme syn og skøn på sagen. Jeg kan godt fremkomme med skønstemaet hvis man syntes dette. Kort og godt, Fridas forslag er ulovligt og ikke håndværksmæssigt korrekt og dette er også meddelt til dem på skrift. Frida skal dække ulovlige Vvs-installationer og omfanget af følgearbejdet dette kræver, det står i deres police som jeg har betalt for.

...

Jeg tillader mig at fremkomme med yderligere punkter. Frida skriver nu at 'Da det konstateres senere'. Der er intet blevet konstateret fra deres side.

...

Det er korrekt som Frida skriver at konstruktionen fik K3 i [ingeniørfirmas] tilstandsrapport men nævnet bedes bemærke deres note i selvsamme felt der giver UN. Der er også soleklart UN på alle de revner vi har i vores lofter. 'EXPERT' fra Frida fremkommer med 'Rapport' Det er helt normalt med revner i lofter i træhuse. Det var den gennemgribende undersøgelse de kunne præsterer.

Da Frida er kunders samarbejdspartner som de så fint reklamerer med, hvorfor har Frida så ikke igangsat en nærmere undersøgelse af forholdet i stedet for at skrive til sin samarbejdspartner at fliser kan revne ved at man taber noget og revner i lofter er helt normalt, i øvrigt er forholdet under grænsen på 5.000,-

Hele tiden drejer det sig kun om at man fornægter erstatning hvis det på nogen måde er muligt. Frida har også tidligere fremkommet med at det ikke er krav om gummimembran. Det er jo til at dø af grin over at forbrugeren skal sætte dem på plads. Vådrum på trækonstruktion er klasse H dvs. højrisiko og skal opbygges efter klasse H det er også logik for burhøns. Risiko for skade er omfattende og skaden er der pt. [ingeniørfirma] har konstateret skimmel i etagedækket (ved senere gennemgang) mellem stuen og 1 sal. Krybekælderen er ikke tilgængelig så derfor er der her ikke konstateret andet end manglende konstruktion hvilket vist i ordets betydning er en mangel. Derudover er der vand i krybekælderen, udluftningerne på ca. halvdelen af huset er under terræn, ingen radonsikring og der forekommer ikke dampspærre i huset, lovkrav 1995 og frem, også i dag. Ifølge BS er der terrænfald væk fra huset men faktum er at huset ligger i en lavning og derfor fald mod huset.

...

Frida forsikring burde have taget sig 100% af sagen, betalt hvad det kostede at udbedre og derefter selv fremsendt krav overfor BS.

Deres tilbud om ejerskifteforsikring er udarbejdet ud fra BS rapport og intet andet. Vi valgte ikke udvidet forsikring da vi ikke så faren ved at købe et hus fra 1999 som på dansk jord SKAL overholde BR-S 1995/1998. Derudover bliver der oplyst alle vegne at ejerskifte dækker de fejl som BS evt overser. Indgår man i huseftersynsordningen er det klart opfattelsen for forbruger at man er sikret og det er vist også regeringens synspunkt.

...

Eftersom Frida forsikringsagentur efter min klarer overbevisning har trukket sagen i langdrag med div fremsendelser af uddrag fra bygningsreglementet som ikke passer overens med den virkelige verden da de har 'GLEMT' at bygningsreglementet også omfatter div SBI-anvisninger, DS 432 og DS 439 er vi jo nu nået helt ind i år 2020.

Udbedringer af vores ulovlige Vvs-installationer inkl. de følgearbejder der er i denne forbindelse, skal derfor overholde BR18, SBI 252, DS432 samt DS439, blot til oplysning. Eksempelvis bøsninger. Vi har rørgennemføringer på alle 3 vådrum uden nogen form for bøsninger og dette vil Frida da også gerne dække med [håndværkertaksator] forslag, som jeg nu har set foreligger i sagen. Til oplysning må jeg i denne forbindelse sige at der ikke må forefindes rørgennemføringer i vådrumszo-

ne. Dette omhandler alle rørgennemføringer i de 3 vådrumsgulve vi har i huset og der er mange rørgennemføringer.

Derudover skriver Frida at det er bristede forventninger når eksempelvis vores vådrumsvægge er udført i gipsplader og ikke fibergips. Mon ikke den bristede forventning ligger hos Frida selv. Hvordan vil de udfører nye vådrumsgulve med membran og fliser uden også at fører dette min 10 cm op af alle vægge, vægge som ikke er opbygget efter forskrifterne, ikke overholder SBI og selve byggetilladelsen?

Jeg må også bede nævnet være obs på følgende punkter i vores police som Frida åbenbart har yderst svært ved at forholde sig til:

Stk 4 punkt B: Manglende bygningsdele kan være en skade.

Stk 4 punkt C: Nærliggende risiko.

Stk 4 punkt E: Ulovlige VVS installationer.

Stk 4 punkt F: Udgør ca. 600.000,- i vores tilfælde.

Stk 4 punkt G: Teknisk bistand. (Frida skriver i det fremsendt at det er for egen regning)

Stk 5 punkt B: Forkert beskrevet eller klart ufyldestående.

Stk 5 punkt D: Nærliggende risiko.

Løsningsforslag til udbedring er fremsendt af mig fra dag 1 men Frida fornægter og fremkommer kun med ulovlige løsninger.

I dag er der fundet yderst kritiske forhold ved huset og der er mistanke om at det synker. 3-4 udluftninger er helt under terræn og vi har vand i kælderen som er utilgængelig og fyldt med ulovlige installationer. Der er ingen radonspærre til trods for at det var lovkrav i 1995 og huset ligger i en lavning og udført i træ. Kombinationen kan vel dårligt blive værre. Havde Frida været korrekt på banen fra start, så var disse forhold uden tvivl komme frem i lyset før Qudos gik konkurs. Vi har intet foretaget os i de 4 år sagen har stået på udover at [ingeniørfirma] har været her og konstateret fejl på fejl.

...

Jeg har dags dato modtaget rapport fra [ingeniørfirma], denne er sendt som pdf profil til nævnet på sagen.

...

Jeg tillader mig at fremkomme med yderligere punkter. 10 personer på Fridas 'side' forholder sig ikke til gældende lovgivning, SBI-anvisninger samt deres egen Police. Måske derfor at denne sag er tung at komme igennem. For det kan vel næppe være forbrugeren der skal oplyse om hvilke muligheder der er lovlige på området og hvis det er, så har forbruger i denne sag fremlagt fra dag 1 hvilken løsning der kræves. Frida forholder sig ikke til [ingeniørfirma] rapport som ellers er ganske tydelig med masser af K3 og UN. Erfaringsmæssigt risiko.

Frida skriver op til flere gange af bryggers ikke er vådrum, men det er det. Selv der egen udsendte autoriseret Vvs-installatør [håndværkertaksator] må irettesætte dem. Frida skriver flere gange at forsikringen ikke dækker ulovlig boligindretning. Dette er en tekst ud af en kontekst. Hvilket Frida ellers er meget imod. Policen siger klart og tydeligt hvilke forhold den dækker selvom der er tale om ulovlig boligindretning.

...

Efter at have læst en artikel på nettet omkring forsikringsers ugyldige forbehold og ugyldige klausuler med henvisning til ankenævnets kendelse 84.782 må jeg sige at jeg i den grad er målløs. Man kan kun spørge sig selv hvordan dette kan fortsætte uden indgribning fra regeringens side.

Fridas [medarbejder 1] og deres [medarbejder 2] har i min optik fremkommet med flere ugyldige forbehold.

1. Der er forbehold i policen på udluftningsriste til krybekælderen. Årsagen til det er at der i tilstandsrapporten er givet et K2 på at udluftningsriste sidder i/under terræn. Vi har 1 stk. i/under

terræn ved vores hoveddør. 50% af risten sidder under flisebelægningen. [Ingeniørfirma] har konstateret at vi derudover har 3 riste helt skjult under terræn. Forholdet skulle have haft enten K3 eller måske nærmere UN. Fejl vurderet og misvisende tilstandsrapport og derfor er forbeholdet ugyldigt.

2. Vådrum: ingen bemærkninger og ingen forbehold. Konklusion: Alle 3 vådrum er ulovlige med følgeskade (vand i kælderen pga. gulvvask som Frida selv nævner) samt nærliggende risiko for skade. (fliser direkte på trækonstruktion) samt konstateret skimmelvækst i etageadskillelsen stuen/ 1 sal. Derfor er forholdene dæknings berigtiget.

3. Vvs-installationer: Ingen bemærkninger og ingen forbehold. Konklusion: Alle Vvs installationer er ulovlige og derfor dæknings berigtiget.

4. Adgang krybekælder: Ingen bemærkninger. Konklusion: Krybekælderen er utilgængelig pga. loftshøjden.

5. Ingen radonspærre forefindes. Konklusion: Lovkrav fra 1995. Der er farer for personskaade og derfor er forholdet dækningsberigtiget.

Alle disse forhold samt at huset synker, kunne være blevet belyst korrekt i tide (inden konkursen) fra Fridas side, hvis de ikke have fremsendt ugyldige afvigelser/afvisninger, ugyldige forbehold samt tidligere nævnssafgørelser, som intet har med denne sag at gøre. Jeg er målløs og Frida skal ikke regne med at det er sidste gang jeg anmelder dem på Trustpilot. Sagen burde bringes i medierne. Og netop pga. Fridas utallige afvigelser/afvisninger, er vi nu nødsaget til at føre retssag mod den bygningssagkyndige for total misvisende eller måske pyntet tilstandsrapport. Sagen har også rundet Disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige som desværre fulgte et fejlskønnet og ubrugbart syn og skøn. Konklusionen må vel være at det er Frida forsikring der er krævende og ikke kunden. Havde man dog bare læst og forstået [ingeniørfirma] rapporten fra 2017."

Garantifonden v/Frida Forsikring Agentur A/S har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA bemærker indledningsvis, at klager har fremlagt rapport af den 26. oktober 2020 - udarbejdet af [ingeniørfirma] - omhandlende forhold, som er registreret i forbindelse med gennemgang af huset den 17. september 2019. FRIDA er ikke tidligere blevet gjort nærmere bekendt med de i rapporten anførte registreringer og tekniske vurderinger.

Ad 1. Policeforbehold vedrørende ventilationsriste i sokkel

Forholdet - at forsikringsforbeholdet er ugyldigt - har ikke tidligere været anmeldt til FRIDA, ligesom forbeholdet i øvrigt ikke har haft betydning for FRIDA's behandling af de af klager anmeldte forhold vedrørende lav frihøjde i krybekælder og utilstrækkeligt/svagt underlag for flisebelægningen i bryggerset.

Da klagers police ophørte den 21. juni 2019 som følge af konkursen hos QUDOS, og da forholdet i øvrigt ikke angår et konkret økonomisk mellemværende mellem klager og QUDOS (ved FRIDA) jf. § 4, stk. 3, 2. pkt. i nævnets vedtægter, bør klagepunktet vedrørende policeforbeholdets gyldighed -efter FRIDA's opfattelse - afvises.

Ad 2. Vådrum

Klager anfører, at alle 3 vådrum er ulovlige med følgeskader i form af vand i krybekælderen, fliser direkte på trækonstruktion (som udgør en nærliggende risiko for skade) samt skimmel i etageadskillelsen.

FRIDA har den 22. juni 2017 (bilag B) dækket og opgjort erstatning for skjulte samlinger og manglende bøsninger ved rørgennemføringer i gulv i bryggers, som ifølge den ekstern vvs-installatør og taksator er årsagen til vandindtrængning i krybekælderen. At klager ikke har iværksat udbedringsarbejdet (jf. side 3 i fremlagte [ingeniørfirma]-rapport) eller i øvrigt iagttaget sin almindelige tabsbegrænsningspligt, kan ikke lægges FRIDA til last.

Som anført tidligere har klager ikke påvist, at underlaget for flisebelægningen i husets vådrum udgjorde en konkret og reel nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. december 2016, herunder påvist en udvikling i revnedannelsen i gulvflise i bryggerset.

Endelig har klager ikke påvist eller sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skimmelforekomster med skadelig indvirkning på husets indeklima. FRIDA har den 17. februar og 22. juni 2017 dækket udskiftning af gulvafløb i begge badeværelser og senere - den 29. marts 2019 - udførelse af vådrumsmembran i vandbelastet område i alle vådrum, da dette har vist sig at være nødvendigt i forbindelse med udskiftningen af gulvafløbene. At klager har valgt heller ikke at iværksætte dette udbedringsarbejde, kan ikke lægges FRIDA til last. Det skal i øvrigt bemærkes, at FRIDA ikke er gjort bekendt med [ingeniørfirmas] fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af den 17. december 2020, som omtales i den fremlagte [ingeniørfirma]-rapport.

Ad 3. VVS-installationer

Uden nærmere dokumentation anfører klager, at alle VVS-installationer er ulovlige og derfor dækningsberettigende. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager. Da klager ikke udover de allerede anmeldte og af FRIDA dækkede VVS-installationer har påvist andre ulovligt udførte vvs-installationer, er FRIDA ikke forpligtiget til at opgøre yderligere erstatning.

Ad 4. Adgang til krybekælder

Klager anfører, at krybekælderen er utilgængelig pga. loftshøjden.

Da klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D, og da loftshøjden i krybekælderen i øvrigt ikke udgjorde en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 1. december 2016, er FRIDA ikke forpligtiget til at opgøre erstatning herfor.

Ad 5. Manglende radonspærre

Klager anfører, at FRIDA skal dække udførelse af radonspærre, da dette var et lovkrav i 1995. Da klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5D, og da klager i øvrigt ikke har påvist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2016 var omfattende radonforekomster med skadelig indvirkning på husets indeklima, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C, er FRIDA ikke forpligtiget til at opgøre erstatning for udførelse af radonspærre eller for nærmere radonundersøgelser.

Klager anfører desuden, at huset synker. Ved [ingeniørfirmas] gennemgang den 17. september 2019 konstateres det at sokkelriste i den sydøstlige gavl og ved terrassen er under terræn, hvorfor der - ifølge [ingeniørfirma] - er nærliggende risiko for, at ejendommen har sat sig/er fortsat bevægelse, da forholdet ikke er nævnt i flere tilstandsrapporter.

Udover den af [ingeniørfirma] manglende anmærkning af ventilationsriste i tidligere tilstandsrapporter, er der i forbindelse med FRIDA's behandling af klagers øvrige anmeldte forhold, ikke registreret tegn på, at huset gennemgår et destruktivt sætningsforløb. Klager har ikke tidligere – og dermed heller ikke før den 21. juni 2019 – anmeldt til FRIDA, at huset sætter sig. Da klagers ejerskifteforsikring ophørte den 21. juni 2019 som følge af konkursen høs QUDOS, er FRIDA allerede af denne grund ikke forpligtiget til at opføre erstatning eller foretage nærmere undersøgelser af husets sætningsforhold på baggrund af de den 17. september 2019 af OBH registrerede forhold.

FRIDA bemærker i øvrigt, at de tildækkede ventilationsriste er K2-anmærket i tilstandsrapport ... under pkt. 5.6, litra A."

Klageren har hertil i besked af 3/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Frida modtog [ingeniørfirma] rapport allerede i 2017 og har ikke bestilt andet end at hælde vand ud af ørerne siden.

Krybekælderens er for lav, det er korrekt, men ifølge vores police skal Frida dække ulovlige Vvs installationer. Der er ulovlige Vvs-installationer i krybekælderens som er anmeldt på dag 1. Deres udsendte Vvs-installatør vil skifte disse rør og sætte bøsninger på rørene. Dette er desværre ikke lovligt, ifølge BR18 med tilhørende SBI 252 vådrum og derfor er arbejdet ikke igangsat fra min side. Udskiftning af gulvafløb er heller ikke igangsat, af den simple årsag at jeg i 2-3 år har kæmpet en kamp for at få Frida 'FORSIKRING' til at indse at de også må dække de følgeomkostninger der er i denne forbindelse i form af udførsel af gummimembran og efterfølgende flisearbejde, hvilket heller ikke er lovligt da gulvafløbene er for høje, så hele konstruktionen i ALLE vådrum skal sænkes. Løsningsforslag fremsendt på dag 1. Frida kryber til korset da jeg beder om fremsendelse af dokumentation for udførsel og kun derfor. Der nævnt at der er for stor afstand mellem strøer i bryggers? Må igen gøre opmærksom på at der er for stor afstand mellem strøer i hele huset hvor der er klinkebeklædning på gulvene, entre, køkken, bryggers (VÅDRUM), badeværelse stueetagen samt badeværelse på 1 sal. Alt i alt 5 stk. rum i huset på

...

Og han har da fuldstændig ret i at ventilationsriste er nævnt i tilstandsrapporten med en K2, men noten som BS skriver er en soleklar K3 da forholdet giver nærliggende risiko for at krybekælderens trækonstruktioner tager skade af forholdet og derfor er forholdet misvisende og ufyldsgørende i tilstandsrapporten og netop derfor er Fridas forbehold ugyldigt og har været det fra dag 1.

Sagens umådelige lange forløb, skyldes kun Fridas guldmedaljevindende ekspertise i at afvise så mange kunder med skader som muligt."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Af klagerens mail af 7/1 2017 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Jeg var overbevist om at alle rum med klinkebeklædning var støbte gulve, men det er det desværre ikke. Og det skal det være ifølge bygningsreglementet.

Da jeg i sidste uge skulle rense afløbet i bryggerset, kunne jeg konstatere at afløbet i gulvet ikke var som det skulle være. Under den synlige rist i gulvet er der en afløbsskål nedenunder som er beregnet til vinylgulve.

Det viser sig altså at man i sin tid har bygget huset med et bryggers som er opbygget med trægulv og vinyl som vådrumssikring, hvilket jo er ok. Men vi har ikke købt et hus med vinylgulve og ville aldrig gøre det.

På et givent tidspunkt har man så fjernet denne vinyl og pålagt 2 lag klinker oven på trægulvet. Dette er en ren katastrofe og stik imod alle regler for byggeri i Danmark.

Da jeg opdagede dette begyndte jeg at blive en anelse nervøs for om de andre vådrum også var konstrueret forkert og det er de desværre. Så det er altså noget af en kedelig sag denne her. ...

Bryggers:

Bryggers er udført på trægulv og alle vægge er udført i 1 lag almindelig gips. Dette overholder på ingen måde bygningsreglementet. Ved opbygning af vådrum med trægulv skal der minimum være 60 cm frirum nedenunder og det er der ikke. Der er krybekælder med en max højde på 50 cm. Derudover skal vægge opbygges med 2 lag vådrumsgips og der skal udføres vådrumsmembran. Ingen af disse regler er overholdt. Der er heller ikke fald mod afløb.

Løsning:

Hele bryggerset skal tømmes for Oliekedel, installationer, eltavle, skabe, bordplader mm. Gulv og vægge skal nedrives/optages. Jernkonstruktion i krybekælder skal opbygges for støbning af gulv i beton. Afløb skal udskiftes.

Vægge skal opbygges på ny med 2 lag vådrumsgips og efterfølgende skal hele rummet vådrumssikres med membran. Nye klinker på gulve og vægge. Malerbehandling mm samt genmontering af alt inventar.

Prisoverslag: 350.000,- + moms.

Badeværelse i stueetage:

Badeværelset i stueetagen er ligeledes opbygget i sin tid med vinyl på gulvet og man har ligeledes her fjernet vinylbelægningen og lagt fliser direkte på trækonstruktionen uden nogen form for vådrumssikring. Afløbsramme til betongulv er ligeledes her lagt løst ovenpå en afløbsskål til vinyl. Badekar er monteret i rå gasbetonmur. Der er her, heller ikke fald mod afløb. At en byggesagskyndig ikke har kunne konstatere dette må siges at være noget skræmmende.

Løsning:

Hele badeværelset skal rives ned og opbygges på ny med støbt gulv på jernkonstruktion, gummi-membran på alle flader samt nye klinker og fliser samt malerarbejde, gulvvarme mm.

Prisoverslag: 250.000,- + moms.

Badeværelse 1 sal:

Badeværelset på 1 sal er også en katastrofe, især taget i betragtning af, at det er ombygget i 2015 ifølge salgsoptillingen. Flot flisebadeværelse med gulvvarme, desværre bygget på en trækonstruktion uden nogen form for vådrumssikring.

Gulvafløbet på dette nye badeværelse er et Blucher gulvafløb til betongulv. Dette er monteret i trægulv.

Og for at det ikke skal være helt løgn så er netop dette gulvafløb nævnt i tilstandsrapporten som udbedret via en forsikringssag. Jeg må som autoriseret vvs installatør bare oplyse at den stadig er gal.

Løsning:

Hele badeværelset skal rives ned og opbygges på ny med støbt gulv på jernkonstruktion, gummi-membran på alle flader samt nye klinker og fliser samt malerarbejde, gulvvarme mm.
Prisoverslag: 250.000,- + moms."

Af klagerens mail af 19/2 2017 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Vvs-installationer:

Vvs installationerne på ... overholder ikke krav ifølge DS 439. Ifølge dansk lovgivning og ifølge byggetilladelsen skal installationer som udføres i Danmark (gælder også [forsikringssted]) udføres af en autoriseret vvs-installatør. Dette er desværre ikke tilfældet."

Af selskabets mail af 22/6 2017 til klageren fremgår det bl.a.:

"I forlængelse af vores besigtigelse den 22/5 skal jeg hermed vende tilbage med en vurdering af dine skadeanmeldelser af ulovligt udførte vvs-installationer mm. jf. din mail af den 16/3. Samtidig skal jeg beklage den meget lange behandlingstid.

Hvad kan vi registrere?

Besigtigelsen blev foretaget af autoriseret vvs-installatør [håndværkertaksator], som kan registrere følgende.

Fordelerrør ved skab i bryggers – manglende inspektionsadgang og afdækning (Skade ...37)

Det anmeldte kan konstateres ved besigtigelsen.

Ifølge [håndværkertaksator] består lovliggørelsen af fordelerrør over skab i at udskære i skab for inspektion samt eventuel reparation af PEX/fordelerrør. Lovliggørelse af fordelerrør under skab består i montering af afdækning/ramme rundt om rør, der tættes ud- og indvendigt. Samlede lovliggørelsesomkostninger i alt kr. 8.125,00.

Vi kan tilbyde dækning for lovliggørelse som anvist af [håndværkertaksator]. Erstatningen opgøres til maksimalt kr. 3.125,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00.

Skjulte samlinger og manglende bøsninger ved rørgennemføringer i gulv i bryggers (Skade ...78)

[Håndværkertaksator] kan konstatere, at rør er ført gennem gulv uden bøsningsrør og, at der er skjulte samlinger på kobberrør i gulv. Rørgennemføringerne har efter [håndværkertaksator] vurdering givet anledning til, at der kan registreres vand på den udlagte plastfolie og ved fundament i den underliggende krybekælder ifm. gulvask mv.

Lovliggørelse består i friskæring samt omlægning af rør i krybekælder under kedel med tæt gennemføring i gulv. Når rørgennemføringerne er tætnet vil vand på plastfolie og ved fundament i krybekælder ikke give anledning til følgeskader og fordampe med tiden. Samlede lovliggørelsesomkostninger kr. 17.500,00.

Vi kan tilbyde dækning for lovliggørelsesarbejdet som anvist af [håndværkertaksator]. Erstatningen opgøres til maksimalt kr. 12.500,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00.

Rør fra sikkerhedsventiler er ført for tæt på afløb (Skade ...36)

Ifølge [håndværkertaksator] skal rørene først og fremmest udmunde over afløb, hvilket de gør. Ændring af overløb vil under alle omstændigheder ikke overstige kr. 5.000,00. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning.

Revnet gulvflise i bryggers (Skade ...79)

Forholdet kan konstateres ved besigtigelsen. Der er tale om en hårfin og ikke-gennemgående revne i én flise. Der kan ikke ses tegn på opfugtninger som mulig årsag til revnen.

Revnen udgør ikke en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A.4B. Der er tale om en i størrelse ganske begrænset revne, som hverken har nogen konstruktiv betydning eller i øvrigt, på overtagelsestidspunktet den 1/12-2016, udgjorde en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugbarhed og dermed værdi sammenlignet med type- og alderstilsvarende hus i almindelig god stand. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning.

Hvis du i resten af forsikringstiden oplever en markant udvikling af revnen i omfang og karakter, bør du genanmelde forholdet til os til revurdering.

Løse koblingsdåser i væg i badeværelse på 1. sal og i stueetagen (Skade ...39)

Genbesigtigelse af koblingsdåser på 1. sal.

Ifølge [håndværkertaksator] omfatter udbedringsarbejdet fastgørelse koblingsdåserne ved blandingsbatteriet demontering af blandingsbatteri og fliser på væg omkring blandingsbatteri, fastmontering af koblingsdåse i væg, montering af blandingsbatteri samt fliser på væg. Samlede lovliggørelsesomkostninger kr. 15.000,00.

Vi kan tilbyde dækning for lovliggørelsesarbejdet som anvist af [håndværkertaksator]. Erstatningen opgøres til maksimalt kr. 10.000,00 efter fradrag af selvrisiko på kr. 5.000,00.

Rørgennemføringer i vådzone i badeværelse på 1. sal (Skade ...80)

Der kan ikke ved besigtigelsen registreres utætheder ved de pågældende rørgennemføringer i badeværelsesgulv.

De nærmere regler om udførelse af rørgennemføringer i vådzone følger af BRS 98, afsnit 4.6 som en del af kravene til tætning af vådrum.

Da vi ikke kan registrere utætheder ved de pågældende rørgennemføringer, kan vi ikke tilbyde dækning.

Ikke synlig dåse ved rørinstallation i køkken og bryggers (Skade ...89)

Skadeanmeldelsen vedrører vandinstallation i skabe, hvor der er små rosetter på minifix. Det er ikke muligt at besigtige forholdet uden af skære ud i bagbeklædningen i køkkenskabet.

Da det påhviler dig som forsikringstager at bevise, at der foreligger et dækningsberettiget forhold, skal du selv foretage nødvendige udskæringer, så det er muligt at se, om og hvordan installationerne her er udført ulovligt. Du skal være klar over, at du i denne forbindelse selv bærer risikoen for følgeskaderne.

Hvis du finder ulovlige installationer bag bagbeklædningen, bedes du fremsender billeder af heraf sammen med en kort beskrivelse (med reference til ...89-SSD), hvorefter vi vil vurdere, om en besigtigelse er nødvendig.

Gulvafløb på 1. sal (Skade ...12)

Genbesigtigelse.

Vandlås falder i bund af afløb – der er ingen stop til indbygningsvandlås. Det er en forkert top der er monteret på gulvafløbet.

Ifølge [håndværkertaksator] kan forholdet lovliggøres ved udskifte afløb/top inkl. nødvendigt partielt flise- og fugearbejde. Samlede omkostninger til udbedring kr. 8.250,00.

Vi kan tilbyde dækning for lovliggørelsesarbejdet som anvist af [håndværkertaksator]. Erstatningen for dette gulvafløb opgøres til kr. 8.250,00. Den samlede maksimale erstatning til udbetaling for 3 stks. ulovligt udførte gulvafløb udgør herefter i alt kr. 23.875,00.

Manglende vådrumssikring (Skade ...90)

Som du selv skriver i den mail af den 28/3-2017 er der ikke i BRS 98 eller i dag lovkrav om udførelse af vådrumssikring som vådrumssikring.

Din ejerskifteforsikring dækker forhold som på overtagelsestidspunktet den 1/12-2016 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på huset. Dette skadebegreb er bestemt ved Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (BEK nr. 13 af 12/01/2012).

Uanset at det kan diskuteres, hvorvidt den manglende vådrumsmembran overhovedet udgør en mangel ved huset i juridisk forstand, er en 'mangel' alene dækket, hvis den opfylder skadebegrebet.

Vi kan derfor ikke tilbyde dig dækning for manglende udførelse af vådrumssikring."

Af selskabets mail af 9/11 2017 til klageren fremgår det bl.a.:

"Skade ...80

Manglende bøsninger ved rørgennemføringer i badeværelse 1. sal.

Forholdet er dækket af forsikringen og vi beder om, at vi modtager et specificeret vederlagsfrit tilbud for prisen på en rimelig og nødvendig udbedring.

Der gælder normalt en selvrisiko pr. anmeldt forhold med selvstændig skadeårsag. Vi tilbyder dog, at vi medtager dette forhold under skade ...78 og der gælder dermed en selvrisiko for disse to forhold."

Af klagerens mail af 18/11 2017 til selskabet fremgår det bl.a.:

"Vi har nu bestilt en teknisk gennemgang af bygningen fra firmaet [ingeniørfirma], pga div tvister med jer, samt at vores lofter i stueetagen er begyndt at revne. Lofterne som er udført i gips, revner ved alle spær. Vi er derfor nødsaget til at få konstateret om der her også gemmer sig nogle kedelige overraskelser i form af byggesjusk."

Af besigtigelsesrapport udarbejdet den 5/12 2017 af ingeniørfirma for klageren fremgår det bl.a.:

"5.0 KÆLDRE/KRYBEKÆLDRE/TERRÆNDÆK

5.6 Ventilation

- K3 Ventileringsriste er placeret i terrænniveau og under terrænniveau bl.a. mod nord. Der er risiko for indtrængning af overfladevand, der kan medføre skader i gulvkonstruktion over krybekælder.

6.0 VÅDRUM (BADEVÆRELSE, TOILET OG BRYGGERS)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

- K3 Der er revnet belægning i bryggers. Der er risiko for fugt gennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader. Årsagen vurderes at være for svag underkonstruktion. Det er oplyst at der tidligere har været vinylgulv. Og at dette er udskiftet med klinker. Anbefales at undersøge konstruktionsopbygningen i de 2 badeværelser, idet det antages at de er udført på samme måde.

6.5 Fald mod gulvafløb

- K3 Der er ikke tilstrækkeligt fald mod gulvafløb i 2 badeværelser og bryggers. Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i de underliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

- K3 Der er ikke vådrumsmembran i de 2 badeværelser og bryggers som alle er med klinker direkte på spånpladegulvet. Risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre konstruktioner. Forholdet er konstateret ved destruktive indgreb udført ejer. Skaden er kendt af forsikringen. Forholdet vurderes som forkert udført konstruktion.

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

- K3 Vægge i de 2 badeværelser og bryggers er udført af 2 lag gips uden vådrumsmembran. Risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader på andre konstruktioner. Forholdet er konstateret ved destruktive indgreb udført ejer. Skaden er kendt af forsikringen. Forholdet vurderes som forkert udført konstruktion.

6.4 Gulvafløb

- K3 Gulvafløb i bad i stueetagen og bryggers er ikke udført i henhold til afløbsregulativet. Afløb er ikke egnet til klinkerbelægning. Risiko for fugtindtrængning til andre konstruktioner.

6.4 Gulvafløb

- K3 Gulvafløb i bad 1. sal er ikke udført i henhold til afløbsregulativet. Der er anvendt forkert type gulvafløb. Vandlås står på bunden af afløbsskålen og er dermed uden funktion.

6.8 Andet

- K3 Der mangler tæt opkant ved døren til døren i bad i stueetagen. Risiko for fugtindtrængning i tilstødende konstruktioner.

6.4 Gulvafløb

- K1 Gulvafløb i bad i stueetagen er placeret under badekar.

☒ Vanskeligt at rengøre afløbet.

...

9.0 LOFTER/ETAGEADSKILLELSER

9.2 Loftbeklædning

UN ☒ Der er revnedannelse i pladesamlinger i gipslofter i entre og de 2 stuer og trapperum på 1. sal. Det anbefales at undersøge etageadskillelsen om den er stabil nok. Ejer har forevist foto af bjælkelaget som er samlet med sømbeslag fra spær fabrikken. Samlinger er ikke udført over bærende vægge. Anbefales at indhente dokumentation fra spær fabrikken om bjælker kan spænde så lang uden understøtning.

...

11.0 VVS-INSTALLATIONER

11.1 Vandinstallationer

K3 ☒ Dåser i vægge til armaturer i de 2 badeværelser og bryggers
☒ sidder løse, og de er ikke udført forskriftmæssigt idet der mangler vådrumsmembran. Risiko for fugtindtrængning, og dermed følgeskader. Kan gøre det svært at udskifte armaturer da dåser er løse."

Af selskabets mail af 5/1 2018 fremgår det bl.a.:

"Vi vender tilbage til skadesagerne efter vi har gennemgået rapporten fra [ingeniørfirma]. Vi kan ikke se, at der heri er nye oplysninger til skadesagerne."

Af mail af 17/1 2019 fra selskabets håndværkertaksator til skadeafdelingen fremgår det bl.a.:

"Genbesigtigelse d.10/1-19

Formål: Afklaring af udbedringsmetoden på ulovligheder

Tilstede: Forsikringstager samt undertegnede

Møde med forsikringstager om ulovligheder/udbedringsmetode: i bad 1.sal + bad i stueplan + bryggers

Ifm. udbedring af ulovlige vand og afløbsinstallationer i rum med flise belægning ønsker forsikringstager en skriftlig redegørelse på en ***lovlig*** udbedringsmetoden Fliser er lagt på spånplade gulv + opsat på gips på vægge der ikke er beregnet til vådrum + der er ingen vådrumssikring!

Det vil derfor ikke være muligt at udbedrer uden at lave en ansvarsfraskrivelse Dvs. den skal forsikringstager acceptere og underskrive Det tror jeg ikke han vil?"

Af mail af 7/2 2019 fra skadeafdelingen til håndværkertaksatoren fremgår det bl.a.:

"Vi beder dig fremsende et specificeret tilbud på lovliggørelse af de 3 stk. gul afløb.

Badeværelse 1. sal

Gul afløbet er i bruseniche, hvor der er opkant. Derfor skal vi kun fjerne fliserne i gulv og vægge i brusenichen

Du bedes fremsende et specificeret tilbud på lovliggørelse af afløbet i brusenichen. Dette vil indebære udskiftning af fliser i gulv og vægge i brusenichen samt montering af vådrumsmembran.

Badeværelse stueetage

Vi skal bede dig fremsende et tilbud på fjernelse af alle gulvfliser, demontering af afløbet samt montering af lovligt afløb. Afløbet under badekarret flyttes. Montering af vådrumsmembran i gulvet. Hvis dette kræver afmontering af fliser fra vægge (formentlig 10 cm. fra gulv) bedes du tage højde for denne udgift.

Bryggers

Bryggersgulvet kan ikke betragtes som vandbelastet område, hvorfor vi blot beder om udskiftning af det ulovlige gulvafløb."

Af håndværkertaksatorens overslagspriser af 28/2 2019 fremgår det bl.a.:

"Hermed overslagspriser på udbedring

Badeværelse 1.sal

- Afmontering af fliser på Gulv/vægge i bruser rum
- Udbedring af ulovligt afløb
- Slibning af Gulv / vægge
- Etablering af vådrumsmembran
- Montering / fugning af fliser på gulv / vægge
- Elastisk fuge i alle indvendige hjørner

Der er indregnet en flise pris pr m2 på – kr. 250,- ex moms

Om den nøjagtige type kan skaffes vides ikke

Overslagspris på ovenstående udbedring kr. 44.400,- ex moms

Badeværelse stueplan:

- Afmontering af front på badekar samt klinker på gulv
- Afmontering af nederste række fliser på vægge
- Montering af gulvafløb
- Slibning af gulv + vådrumssikring af gulv samt op kant
- Nye klinker på gulv samt front på kar & nederste fliser på væg
- Elastisk fuge i hjørner

Der er indregnet en flise pris pr. m2 på – kr. 250,- ex moms

Om den nøjagtige type kan skaffes vides ikke

Overslagspris på ovenstående udbedring kr. 38.800,- ex moms

Bryggers:

- Afmontering af fliser på gulv for udskiftning af afløb
- Udskiftning af ulovligt gulvafløb
- Slibning af gulv samt vådrumssikring
- Lægning af nye klinker på gulv
- Fugning af klinker samt silikone fuger

Der er indregnet en flise pris pr. m2 på – kr. 250,-

Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 22.000,- ex moms"

Af mail af 17/3 2019 fra håndværkertaksatoren til skadeafdelingen fremgår det bl.a.:

"Udfordringen er at der også er trægulv under fliser i bryggers (faktisk hele stueplan!) Hvis man kun skal skifte nogle få fliser rundt om afløb i bryggers uden vådrumssikring vil murer ikke stå til

Ankenævnet for Forsikring

18.

95776

ansvar for udbedringen hvis ikke der underskrives en *ansvarsfraskrivelse* det tror jeg ikke vi får FT. til!"

Af selskabets mail af 29/3 2019 til klageren fremgår det bl.a.:

"Vi har nu modtaget nedenstående tilbud fra [håndværkertaksator]. Tilbuddet er godkendt. Du kan derfor kontakte firmaet og bede dem igangsætte udbedringen.

På baggrund af tilbuddet har vi opgjort din erstatning

Udgifter jf. tilbud	131.500,- inkl. moms
Selvrisiko	5.000,-
Vi tilbyder i alt	126.500,- inkl. moms

Vi kan altså tilbyde dig en erstatning på **126.500,- inkl. moms**"

Af en ingeniørrapport af 26/10 2020 udarbejdet for klageren fremgår det bl.a.:

Krybekælder

Grundet lav frihøjde i krybekælder (50-55 cm) er krybekælder udelukkende inspiceret fra krybekælderlem i entréen.

...

I forbindelse med gennemførelse af fugt- og skimmelundersøgelse, dateret den 23. januar 2020, udført af [ingeniørfirma], kunne der ikke konstateres tydelige tilkendegivelser på aktuelle fugtproblemer, ligesom der ved repræsentative fugtregistreringer i tilgængeligt træværk fra området omkring krybekælderlemmen, samt måling af luftens fugtindhold, kunne der registreres acceptable fugtniveauer. Der kunne ikke ved visuel besigtigelse fra krybekælderlem i entréen konstateres synlige tilkendegivelser på opfugtning af krybekælderdek under f.eks. badeværelset i stueplan. Krybekælderen er udelufts ventileret krybekælder, der ventileres gennem ventilationsåbninger i sokkel, og vurderes grundet deres omfang og placering at medføre tilstrækkelig ventilering af krybekælderen. Det blev konstateret at sokkelriste i den sydøstlige gavl og ved terrassen under terræn. uhensigtsmæssigt, idet der er risiko for vand- og fugtindtrængning, særligt da ejendommen er opført en lavtliggende grund i forhold til det omgivende terræn, såsom tilstødende vej og nabogrund, se foto side 2.

Ud fra det tilstedeværende tegningsmateriale, er ikke udført radonspærre/-sikring, hvilket er krav i Bygningsreglement for småhuse 1998, afsnit 6, indeklimatekst, pkt. 6.5.2.

Ifølge SBI-Anvisning 189 for småhuse, se side 33, figur 28, skal en krybekælder være med indbygget dampspærre, placeret mellem under gulvunderlaget (22 mm spånplade) og træbjælkelaget. Det blev ved besigtigelsen konstateret, at etageadskillelsen er udført uden indbygning af et tætsluttende dampspærre, hvilket ej hellere fremgår af det tilstedeværende tegningsmateriale.

Ifølge SBI-Anvisning 189 for småhuse, afsnittet vådrum, side 83, Lette dæk, er den udført gulvopbygning i boligens badeværelse og bryggers ikke udført korrekt/indbygget med henvisning til nedenstående.

Afskrift: Lette dækkonstruktioner med træbjælkelag skal i vådrum have undergulv af plader. Disse gulvkonstruktioner er fugtfølsomme og skal derfor beskyttes effektivt mod fugt. De må ligeledes ikke benyttes på terrændæk eller ved krybekælder med højde under 600 mm.

Til flisebeklædte gulve skal underlaget bestå af mindste 19 mm konstruktionskrydsfiner med højst 300 mm understøtningsafstand, hvilket ikke er opfyldt, idet bjælkelaget mod krybekælder er registreret med afstand på 600 mm.

Tilsvarende forhold gør sig ligeledes gældende for træbjælkelaget i etageadskillelsen boligens badeværelse placeret på 1. sal, idet træbjælkelaget ifølge det tilstedelevende tegningsmateriale ligeledes er udført med afstand på 600 mm.

...

Ejendommens fundering

I følge det tilstedelevende tegningsmateriale er funderingen af ejendommen udført med randfundamenter

- Betonstøbte fundamenter
- Sokkelpuds

Ifølge bygningsejeren er ejendommen funderet på mosegrund/-jord.

Ved rundgang om ejendommen (Visuel besigtigelse), blev der registreret en større revnedannelse i fundamentet i den nordvestlige gavl. Revnedannelsen anbefales udbedret, idet der er risiko for vand- og fugtindtrængning. Derudover blev det konstateret, som nævnt under afsnittet krybekælder, at sokkelriste i den sydøstlige gavl og ved terrassen under terræn.

Grundet ovenstående, og da sokkelriste i flere tilstandsrapporter i forbindelse med køb/salg af ejendommen ikke har været bemærket/nævnt, at sokkelriste er niveau med terræn eller under terræn, er der nærliggende risiko for, at ejendommen har sat sig/er fortsat bevægelse.

Det er derfor vores anbefaling, at der foretages en geoteknisk undersøgelse af ejendommen."

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, deformation, 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.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til **FRIDA** Forsikring.

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kroner."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er et træhus opført i 1999. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2016. I januar og februar 2017 anmeldte han flere forhold ved husets bryggers og badeværelser i stueetagen og på 1. salen. Han har klaget over yderligere forhold til nævnet og har anført, at han ønsker, at selskabet overholder bygningsreglementet og SBI-anvisninger på området, der er en del af bygningsreglementet, og dets egen udstedte police, især stk. 4, punkt E og F.

Klageren har tegnet basisforsikring med dækning for skader og blandt andet ulovlige VVS-installationer. Han har ikke tegnet udvidet dækning med dækning for blandt andet ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssig optimalt eller i overensstemmelse med bygningsreglementer, SBI-anvisninger eller byggetilladelser. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Bryggers og badeværelser

Ankenævnet for Forsikring

21.

95776

Klageren har den 7/1 2017 anmeldt, at gulvafløbet i bryggerset er beregnet til vinylgulve og ulovligt, og at "Bryggers er udført [med klinker] på trægulv og alle vægge udført i 1 lag almindelig gips. Dette overholder på ingen måde bygningsreglementet. Ved opbygning med trægulv skal der minimum være 60 cm frirum nedenunder og det er der ikke. Der er krybekælder med en max højde på 50 cm. Derudover skal vægge opbygges med 2 lag vådrumsgips og der skal udføres vådrumsmembran. Ingen af disse regler er overholdt. Der er heller ikke fald mod afløb".

Klageren har ønsket, at forsikringen dækker udgifterne til nedrivning af gulv og vægge, opbygning af en jernkonstruktion i krybekælderen for støbning af gulv i beton, udskiftning af afløb, opbygning af vægge med 2 lag vådrumsgips og efterfølgende vådrumssikring af hele rummet med membran. Opsætning af nye klinker på gulv og vægge og malerbehandling og genmontering af inventar. Han har den 19/2 2017 anmeldt, at vvs-installationer ikke overholder krav ifølge DS 439, og har den 16/3 2017 anmeldt revnede fliser på gulvet i bryggerset. Klageren har over for nævnet anført, at fliserne knækker, fordi bjælkelaget er opbygget med afstand på 600 mm og ikke den anbefalede understøtningsafstand på minimum 300 mm ved flisebeklædte gulve.

Selskabet har givet dækningstilsagn til udskiftning af det ulovlige gulvafløb og har opgjort en erstatning, der foruden udskiftning af gulvafløbet omfatter udskiftning af alle gulvfliser og vådrumssikring af gulvet. Selskabet har givet dækningstilsagn til og opgjort en erstatning for ulovlige VVS-installationer. Selskabet har afvist klagerens øvrige krav med henvisning til, at der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af manglende vådrumssikring eller som følge af opbygningen af væggene og krybekælderen, og at klageren ikke har påvist en udvikling i revnedannelsen i gulvet.

Klageren har den 7/1 2017 anmeldt, at "Badeværelset i stueetagen er ligeledes opbygget i sin tid med vinyl på gulvet og man har ligeledes fjernet vinylbelægningen og lagt fliser direkte på trækonstruktionen uden nogen form for vådrumssikring. Afløbsramme til betongulv er ligeledes

Ankenævnet for Forsikring

22.

95776

her lagt løst ovenpå en afløbsskål til vinyl. Badekar er monteret i rå gasbetonmur. Der er her, heller ikke fald mod gulvafløb".

Klageren har ønsket, at forsikringen dækker udgifterne til, at hele badeværelset rives ned og opbygges på ny med støbt gulv på jernkonstruktion, gummimembran på alle flader samt nye klinker og fliser samt malerarbejde, gulvvarme mm.

Han har den 19/2 2017 anmeldt, at vvs-installationer ikke overholder krav ifølge DS 439, og han har den 20/5 2020 over for selskabet anført, at gulvafløbets placering under badekarret ikke er lovligt, og at afløbet skal føres ud til korrekt placering.

Selskabet har givet dækningstilsagn til udskiftning af det ulovlige gulvafløb og har opgjort en erstatning, der foruden udskiftning og flytning af afløbet under badekarret omfatter udskiftning af alle gulvfliser og nederste række vægfliser og vådrumssikring af gulvet og opkant. Selskabet har givet dækningstilsagn og opgjort en erstatning for ulovlige VVS-installationer. Selskabet har afvist klagerens øvrige krav med henvisning til, at der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af manglende vådrumssikring eller bjælkelagets opbygning.

Klageren har den 7/1 2017 anmeldt, at "Badeværelset på 1 sal er også en katastrofe, især taget i betragtning af, at det er ombygget i 2015 ifølge salgsopstillingen. Flot flisebadeværelse med gulvvarme, desværre bygget på en trækonstruktion uden nogen form for vådrumssikring. Gulvafløbet på dette nye badeværelse er et Blucher gulvafløb til betongulv. Dette er monteret i trægulv".

Klageren har ønsket, at forsikringen dækker udgifterne til at rive hele badeværelset ned og at opbygge det på ny med støbt gulv på jernkonstruktion, gummimembran på alle flader samt nye klinker og fliser samt malerarbejde, gulvvarme mm".

Han har den 19/2 2017 anmeldt, at der ikke er fald på gulvet til afløbet, og at vvs-installationer ikke overholder krav ifølge DS 439.

Selskabet har givet dækningstilsagn til udskiftning af det ulovlige gulvafløb i brusenichen og har opgjort en erstatning, der foruden udskiftning af afløbet omfatter udskiftning af fliser på gulv og vægge i brusenichen og montering af vådrumsmembran. Selskabet har dækket manglende bøsninger ved rørgennemføring. Selskabet har givet dækningstilsagn og opgjort en erstatning for ulovlige VVS-installationer. Selskabet har afvist klagerens øvrige krav med henvisning til, at der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand som følge af manglende vådrumssikring eller bjælkelagets opbygning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunkt har været forhold ved opbygningen af væggene og gulvkonstruktionen i bryggerset eller badeværelserne, der har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at der ikke er påvist fugt- eller nedbrudsskader i det underliggende træværk. Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er påvist revnedannelser i flisegulvene i badeværelserne eller en udvikling i revnedannelsen i flisegulvet i bryggerset.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at en udskiftning af gulvafløbene medfører krav i henhold til byggelovgivningen om væsentlige forandringer af bryggerset og badeværelserne, som klageren kan kræve dækning for efter betingelsernes punkt 4 F om forøgede byggeudgifter.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at pålægge Garantifonden at dække yderligere forhold end de anerkendte.

Revne de gipslofter

Hverken klageren eller selskabet har fremlagt nærmere oplysninger om klagerens anmeldelse af revnede gipslofter, og nævnet kan ikke tage stilling hertil.

Krybekældereren

Klageren har over for nævnet fremlagt en ingeniørrapport af 17/9 2020, hvor det blandt andet fremgår, at krybekældereren har manglende loftshøjde, ventilation, radonspærre og dampspærre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunkt har været forhold ved opbygningen af krybekældereren, der har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af ingeniørrapporten fremgår, at der foreligger en fugt- og skimmelundersøgelse af 23/1 2020 af krybekældereren, hvor der er registreret acceptable fugtværdier og ikke kunne konstateres aktuelle fugtproblemer.

Nævnet bemærker, at forhold vedrørende krybekældereren, som klageren først har fremsat efter den 20/6 2019, er anmeldt for sent. Qudos Forsikring A/S blev erklæret konkurs ved dekret af 20/12 2018. Nye forhold skulle have været anmeldt til Garantifonden senest den 20/6 2019, jf. § 6, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, som gjaldt ved Qudos Insurance A/S's konkurs.

Husets fundering

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at huset sætter sig. Forholdet er ikke anmeldt til Garantifonden senest den 20/6 2019, og er derfor anmeldt for sent.

Kopi af kendelsen er sendt til Frida Forsikring Agentur A/S, der under sagen har repræsenteret Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

95776

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand