

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 99268:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1960, og klageren overtog ejendommen den 4/6 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 22/1 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - Stueplan - Spisestue, stue og køkken				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Trægulvene er ikke helt plane og har stedvis forskellige højder.	Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader	Det vurderes, at forholdene skyldes ombygninger/sammenlægning af rummene.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Nyt køkken lavet i 2016, troltekt lofter opsat i 2016.

"

Ankenævnet for Forsikring

2.

99268

I klageskema af 20/1 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Selskabet skal tilpligtes overfor klager at dække en fuld reparation af gulvkonstruktionen i badeværelset samt husets øvrige gulve."

Og

"Der er opstået en tvist om hvorvidt selskabet må afvise forhold, som ikke er nærmere angivet i tilstandsrapporten.

Der er på nærværende sag tale om en skade på et badeværelsesgulv, lagt i nyere tid. Herudover er der tale om massiv nedbrydning i trægulv. Grundlæggende drejer det sig om at minimum 75% af alle gulve i huset og der er i den forbindelse fundet, at problemet ikke er mellem klikgulvet, men underlaget. Det er undergulvet som ikke er lavet korrekt og ligger ujævnt og gulv slipper derfor hinanden og flækker. Sikrede klager over afslag på udbedring af ejendommens badeværelse samt trægulv.

Sikrede overtog ejendommen start juni 2021 og tegnede udvidet ejerskifteforsikring. I 2021 anmeldte sikrede udførelsesfejl ved flisegulv og gulvkonstruktion i badeværelset samt trægulve i husets øvrige rum, som går fra hinanden.

Trægulv

Grundlæggende drejer det sig om langt størstedelen af alle gulve i huset er med nedbøjning og falder fra hinanden i stødende og sider. Det er undergulvet som ikke er lavet korrekt og anføres som ujævnt og klikgulvet slipper derfor hinanden når der bliver gået herpå.

Konstruktionen vil, at der ikke er opklodset eller indsat kiler, som sikrer mod nedbøjning og ødelagte gulve. Der er således ikke tale om et forhold, der kan udbedres ved hjælp af gulv Jacks, som selskabet har foreslået – dette udtaler selskabets egen tømrer ligeledes. Dette med baggrund i, at slidlag er for ujævnt.

Herudover mener selskabet at når der står 'lille revne i hjørne' og 'ikke helt plane' i tilstandsrapporten, så kan det godt være ensbetydende med 'hele gulvet' går fra hinanden og er eftergivende ved blot en almindelig persons gang herpå.

Det er vi selvsagt ikke enige i. Da skulle det nærmere være angivet i tilstandsrapportens beskrivelse heraf.

Selskabet oplyser endvidere, at skaden med tiden har udviklet sig. Men hvad skulle det have udviklet sig fra? Et ikke nærmere defineret forhold i tilstandsrapporten?

Selskabet mener at klager skulle være opmærksom på gulvet ved overtagelse, til trods for der ikke står nogen forhold i tilstandsrapporten. Det er vi selvsagt ikke enige i. Da skulle det nærmere være angivet i tilstandsrapportens beskrivelse heraf.

Vi er selvsagt heller ikke enige i selskabets vurdering om gulvets alder, da der tydeligvis ses et ældre gulv nedenunder, hvorfor det flydende click gulv således må være lagt i nyere tid. Derfor mener vi ikke, at klager ud fra tilstandsrapporten har kunne vurdere omfanget og den forkerte udførelse af undergulvet, afretterlag, eftersom problemet med undergulvet hele tiden har været der (siden opførsel af huset).

Det forekommer os derfor bemærkelsesværdigt, at selskabet afviser en sag, som ikke er konkret beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager gør dog opmærksom på, at der hverken i købsmaterialet på huset fremgår andre forhold end dem i tilstandsrapporten. Herunder en skrivelse omkring husets sundhed generelt, som viser en flot score, hvorfor klager ikke havde mulighed forud for købet, at vide, at denne skulle stå med en markant større udbedringsomkostninger end hvad der er angivet i tilstandsrapport og købsmaterialet.

Med andre ord bærer selskabet i denne sag risikoen for, at den byggesagkyndiges beskrivelse af de konkrete forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke klart og tydeligt fremgår oplysninger, som sikrede kunne være vidende om ved overtagelsen.

Badeværelse

Klager købte hus, hvor der via tilstandsrapport mv. er gengivet, at husets er opført som nyt i 1960. Dog er badeværelset revet totalt ned og reetableret med nye konstruktioner i form af støbt etageadskillelse og omlægning af rør og afløb. Dette er sket i 2005.

Det forekommer os derfor bemærkelsesværdigt, at selskabet afviser en sag, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Der er hverken angivet forhold vedr. opførsel af nye betonelementer, rørføring eller afløb. Forhold der kræver opretholdelse af bygningsreglement og ansøgning til kommune om ændring.

Konstruktionen ses ikke at efterleve dette, idet denne på nærværende sag er eftergivende når man går på den, hvorfor der er nærliggende risiko for skader på gulvkonstruktionen og derved vandskader.

Generelt:

I BR98-s kap. 4.6.1 om vådrum står;

Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

- a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.
- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
- c. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.
- d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.

Når der omtales ombygninger, der er væsentlige i forhold til byggeloven, vil det oftest være i forbindelse med ændring af konstruktions- eller brandforhold, hvor der kan være tale om bygningskollaps.

Eksempelvis vil rørføringer i en ejendom medfører ansøgning om en byggetilladelse, da man gennembyder konstruktionen.

Der er foretaget markante ændringer, som ville medføre, at tidligere ejer ansøgte om ændringer ifm. renovering, idet der er fjernet og ændret faldstammer og dermed rørføringer, som naturligvis skal meldes ind til kommunen.

Der er grundet den fejlagtige gulvbelægning og opretning heraf samt fornyet rørføring sket sætning i gulvkonstruktionen, som har lunger og bagfald. Derved løber vandet ikke mod afløb, men modsat og væk fra bruseniche med større problematik med vand på gulve og vægge, som i øvrigt ikke vurderes at være med korrekt vådrumsbehandling, hvorfor der udestår en nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele.

I badeværelset er brusenichen ombygget i 2005, og der er bl.a. lagt ny gulvkonstruktion og nye gulvfliser.

Gulvet har faldet væk fra afløb og derfor bagfald i og uden for brusenichen.

Selskabet henviser til dets vilkår, hvori der fremgår de ikke dækker forhold, som ikke opfylder skadebegrebet. Vi ser dog at forholdet netop opfylder skadebegrebet og nærliggende risiko for skade.

Klager gør opmærksom på, at der hverken i købsmaterialet på huset eller i tilstandsrapporten fremgår forhold vedr. dem som er anmeldt. Klager havde derfor ikke mulighed forud for købet, at vide, at denne skulle stå med en markant større udbedringsomkostninger end hvad der er angivet i tilstandsrapport og købsmaterialet.

Klager gør gældende, at selskabets vilkår for så vidt er helt ok, såfremt klager måtte have kendskab til de reelle skader. Det havde klager ikke.

Med andre ord bærer selskabet i denne sag risikoen for, at den byggesagkyndiges beskrivelse af de konkrete forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet der ikke klart og tydeligt fremgår oplysninger, som sikrede kunne være vidende om ved overtagelsen.

Herudover er der tale om forhold, der ikke er opført jf. bygningsreglementet og derfor ikke oprettholder reglerne heri. Vi må på denne baggrund henvise til, at forholdet er opført mod lovgivning og er ulovligt.

Selskabet skal tilpligtes overfor klager at dække en fuld reparation af gulvkonstruktionen i badeværelset."

Ankenævnet for Forsikring

5.

99268

Selskabet har i brev af 21/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører trægulvenes udførelse i beboelsen samt badeværelsets gulve, som har bagfald mod afløb, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har behandlet sagen og forsøgt at søge ordning med kundens rådgiver.

Sagsfremstilling

Det skal indledningsvist bemærkes, at idet klager har valgt at litrere sine bilag med bogstaver, vil selskabets klagesvars bilag litreres med numre for at undgå forvirring.

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 4. juni 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-....

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. juli 2021 anmelder klager, at gulvet i køkkenet synker flere steder og er med synlige reparationer, og at der er bagfald på badeværelsesgulvet. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 1**.

Den 17. august 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag 2**.

Den 10. september 2021 tilbyder DBF delvis dækning af gulvet ved køkkenet, og klager indhenter i den forbindelse tilbud på udbedring, ligesom selskabet indhenter et kontroltilbud på arbejdet. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som vælger at foretage en genbesigtigelse af forholdet.

Den 28. juli 2022 genbesigtiger DBF. Genbesigtigelsesnotat fremlægges af klager. Billeder fra besigtigelsen fremlægges af DBF som **bilag 3**.

Den 15. august 2022 tilbyder DBF's interne klageafdeling delvis dækning. Korrespondance fremlægges som **bilag 4**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af trægulve i boligen samt udbedring af bagfald på badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 4. juni 2021 var forhold ved trægulvene og badeværelsesgulvet, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Det påhviler ligeledes klager at påvise, at der er tale om forhold, som udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1960, hvor der i 1967 er tilbygget en stue. Gulvkonstruktion i køkken, stuer og værelser i den oprindelige del af bygningen er udført som strøkonstruktion med

bjælker med en afstand på cirka 60 cm. I tilbygningen er gulvbrædderne 22 mm med 2x4 lægter på opklodsning på 2 løse mursten.

Badeværelsesgulvet er udført som betondæk med slidlag og fliser.

Trægulv

Ved den første besigtigelse kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at der i køkkenet er udført en reparation af gulvbelægningen i forbindelse med, at en skillevæg er fjernet.

Der sås større niveauforskelle ved overgangen mellem køkken og stuegulv. Det tværgående gulvbræt er eftergivende ved betrædning, ligesom der ses forsøg på reparationer med skruehuller på begge sider af brættet. I tilstandsrapporten er det anmærket grå hus, at trægulvene i spisestue, stue og køkken ikke er helt plane, og den bygningssagkyndige vurderer, at årsagen skyldes sammenlægning af rummene.

Ved genbesigtigelse af ejendommen gennemgår besigtigelseskonsulenten resterende trægulve i bygningen. Til stede ved besigtigelsen var klagers bygningssagkyndige. Der mærkes ingen særlig eftergivenhed af gulvet i spisestue, computerværelse og værelse til venstre. Der kunne konstateres en mindre eftergivenhed på 1-2 mm i områder på 1 kvadratmeter ved indgangen til to værelser. Besigtigelseskonsulenten vurderer, man har fjernet bundstykkerne i dørene for at få et ensartet gulv. Gulvet ses højere i gangen end på værelserne, og man har derfor givetvis hævet gulvene i værelserne på den første meter for at komme i niveau med gulvet i gangen, hvilket har medført en mindre eftergivenhed.

Et område i stuen i den tilbyggede del af ejendommen fremstod også med eftergivenhed på 2-3 mm på 1 kvadratmeter. Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at opklodsningen i stuen i tilbygningen er skredet, hvilket har medført et område med en lokal eftergivenhed, og han vurderer, at forholdet kan udvikle sig, hvis opklodsningen ikke oprettes.

Ved begge besigtigelser vurderer besigtigelseskonsulenterne, at gulvkonstruktionen – foruden overgangen mellem køkken og spisestue – er udført tidstypisk og sædvanligt for udførelsestidspunktet.

Gulvet mellem køkken og spisestue

På baggrund af besigtigelserne anerkender selskabet dækning af overgangen mellem køkken og spisestue, idet det vurderes, at skadens reelle karakter ikke kan læses ud af anmærkningen i tilstandsrapporten. Udbedringen består i opretning af gulvet i det berørte område mellem stue og køkken samt reetablering.

Klager fremsender herefter tilbud på udskiftning af køkkengulv på i alt 15 kvadratmeter med udskiftning af gulvbelægning i køkken samt nye strøer. Tilbud fremlægges som **bilag 5**.

Tilbuddet vurderes at gå ud over, hvad selskabet kan tilbyde dækning af, og der indhentes et kontroltilbud på arbejdet med opretning af gulvet i overgangen mellem spisestue og køkken. Kontroltilbud fremlægges som **bilag 6**, som skadebehandleren opgør erstatningen efter.

Ved klagebehandlingen af sagen forsøger den klageansvarlige at finde en mindelig løsning af sagen og tilbyder klager en forhøjelse af erstatningen til i alt kr. 14.131,25, hvilket er opgjort med udgangspunkt i klagers eget indhentede tilbud med afskrivning af gulvbelægningen i køkkenet og

uden, at der foretages fradrag for det anmærkede forhold i tilstandsrapportens pkt. 5. Dog fratrækkes udgifter til lakbehandling af gulvet, idet arbejdet udelukkende udføres af kosmetiske årsager.

Klager ses ikke at bestride den opgjorte kulancemæssige erstatning af forholdet, og det antages derfor, at klager anerkender det opgjorte beløb.

Stue i tilbygningen

På baggrund af genbesigtigelsen og gennemgang af de øvrige rum med trægulve i ejendommen anerkender den klageansvarlige dækning af eftergivenheden i stuen, idet besigtigelseskonsulentten vurderer, at der er risiko for, at forholdet vil udvikle uden udbedring.

Klagers rådgiver anfører, at undergulvet ikke er lavet korrekt og fremstår ujævnt, og at klikgulvet slipper fra hinanden. Derudover oplyser klagers rådgiver til den klageansvarlige, at en gulvmand og tømrer har kigget på gulvet samt kigget inde i konstruktionen og konkluderet, at der er forhold på gulvet, som gør, at samme skade vil opstå på den resterende gulvflade.

Af bilag D fremlagt af klager, fremgår det, at gulvene i stuen ikke ligger fast på den underliggende konstruktion og klapper ved betrædning uden nærmere undersøgelse af den underliggende konstruktion eller registrering af nedbøjninger.

Den klageansvarlige har herefter anmodet klagers rådgiver om nærmere oplysninger fra tømreren og gulvmanden om, hvilke skader der er registreret på gulvet, som ikke er registreret ved genbesigtigelsen sammen med klagers byggesagkyndige, men klagers rådgiver ses ikke at have fremlagt nærmere dokumentation for, hvad der er registreret ved gulvene, som ikke er registreret ved genbesigtigelsen fra selskabet.

Der er anerkendt dækning af et område i stuen, hvor der konstateres, at opklodsningen er skredet, hvilket medfører en eftergivenhed i det område, som går ud over, hvad man kan forvente af en gulvbelægning sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ved genbesigtigelsen af ejendommen var der ikke tegn på eller indikationer af, at eftergivenheden skulle være et gennemgående problem på alle gulvbelægnings i boligen ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, ligesom der ikke var indikationer af fejl ved undergulvsbelægningen, da gulvet ikke er generelt eftergivende på alle gulvflader.

Det er selskabets opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der skulle være konstruktionsfejl eller andre forhold ved gulvet, ud over hvad der er anerkendt dækning af, og hvad der i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten, der skulle medføre dækning under ejerskifteforsikringen af hele gulvkonstruktionen i ejendommen.

Selskabet er dog indstillet på at gennemgå sagen på ny, såfremt der fremlægges nye oplysninger vedrørende gulvet i ejendommen, som ikke tidligere er belyst i sagen.

Badeværelse

Ved begge besigtigelser blev badeværelset gennemgået. Med laser fra ydersiden af glaslågen til afløbet måles der et fald på 5 mm/m. Der er en forhøjning på cirka 2 mm i et område af 4-5 fliser,

hvilket medfører, at der er en smule vand udenfor bruseområdet og langs ydervæg efter brug af bruseren.

Ved besigtigelserne kunne der ikke konstateres skader i form af revner eller nedbrud i fuger eller fliser på badeværelsesgulvet. Området med vand på gulvet ses også at være langt fra dørkarm, gerigter og andre organiske materialer.

Ved gennemgang af betondækket fra krybekælderen kan det konstateres, at der er tale om det oprindelige betondæk fra husets opførelse i 1960. Se bilag 3, billede 116.

Af bilag 2, billede 31 fremgår det af en faktura dateret fra 2005, at badeværelset er blevet moderniseret. Tilbuddet, som fakturaen henviser til, er fotograferet i klagers bilag D, hvoraf fremgår på side 4, at der i forbindelse med nedrivningsarbejdet sker ophugning af gulvet ned til råbetondækket. Dette bekræfter derfor, at der er tale om det oprindelige betondæk.

Konstruktionen og udførelse af gulvbelægningen på badeværelset går ikke ud over, hvad man kan forvente af lignende gulvbelægninger af samme alder og vedligeholdelsesstand. Der kan ikke registreres skader i form af revner eller deformationer som følge af gulvets udførelse, ligesom forhøjningen på gulvet ikke medfører, at vandet fra bruseren vil løbe ud af badeværelset.

Det forhold alene, at der samles vand udenfor brusenichen, udgør i sig selv ikke en dækningsberettigende skade, da gulvbelægningen er udført i uorganiske materialer, som ikke tager skade af fugt og vand, ligesom det ikke kan betegnes som en dækningsberettigende skade, at der skal svabes/tørres af efter brusebad, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne.

Klager har derfor ikke godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. pkt. 3.1.

Klager har tegnet udvidet dækning, som omfatter ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 16.1. i forsikringsbetingelserne. Det anmeldte forhold skal være ulovligt på udførelsestidspunktet.

Klagers rådgiver anfører, at moderniseringen af badeværelset i 2005 har været af en sådan karakter, at badeværelset skal overholde gældende lovgivning for moderniseringstidspunktet. Klager har ikke efter DBF's opfattelse påvist, at moderniseringen af badeværelset i 2005 indebar en så væsentlig ombygning af badeværelset, at udførelsen skulle opfylde krav fra dagældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1., idet der ikke ses en arealforøgelse eller en ændring af badeværelsets anvendelse i en sådan grad, at der er tale om en væsentlig ombygning.

Derudover skal det bemærkes, at gulvbelægningen overordnet set har fald mod gulvafløb på 5 mm pr. meter foruden den lille forhøjning et sted på gulvet ved brusenichen. At alle fliserne ikke er lagt med den fornødne omhyggelighed, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning."

Klagerens repræsentant har i brev af 7/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Trægulv

Der er anerkendt dækning af et område i stuen, hvor der konstateres, at opklodsningen er skredet, hvilket medfører en eftergivenhed i det område, som går ud over, hvad man kan forvente af en gulvbelægning sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Der er tegn på at øvrige gulve lider samme skæbne, hvorfor ejendommen har tegn på eller indikationer af, at eftergivenheden er et gennemgående problem på alle gulvbelægninger i boligen.

Der er ydermere konstateret fejl ved undergulvsbelægningen, da gulvet er generelt eftergivende på alle gulvflader. Dette udtaler tømrer sig om ved seneste gennemgang på sagen.

Udtalelse fra tømrer på sag: [vedlagt som bilag på sag]

** 'Efter besigtigelse af gulv, er min vurdering følgende.*

Ved besigtigelse af bjælker set fra krybekælderen, er der ingen form for opklodsning af dem.

De hviler kun af på murværket i hver ende af bjælken, det vil sige at der er et frit spænd på 345 cm.

Bjælkens dimension er ikke af den størrelse så man kan udgå opklodsning. Afstanden mellem bjælkerne er 60 cm. og acceptabelt.

Dette resulterer i efter min mening, at grundet den manglende opklodsning giver gulvet sig, føles som gyngende. Gulvbrædderne giver sig i fer og not, grundet slitage da de bevæger sig, igen på pga. den manglende stivhed i konstruktionen.

Gulvet bør derfor udskiftes, og gulvbjælkerne punkt understøttes.'

Som det ydermere fremgår på følgende oversigt, som vi tidligere i denne sag har frembragt, så er der tale om forhold i selve konstruktionen som gør, at gulvene lider overlast og derved har nedbøjning og knækker i fer og not.

Der er konstateret en fejl i konstruktionen og spændvidden i pågældende gulv er for lang, hvorfor gulvet netop er skadet og fortsat giver efter og springer fra i fer og not og knækker.

...

Her er det vigtigt at bemærke, at klagers gulv er UDEN træ eller spånplade mellem parket (gulvet) og bjælkelag (se rød markering i højre side), samt at spændafstanden er 10 cm længere end tabellen foreskriver. (se rød ring)

Der er således en konstaterbar konstruktion der er underdimensioneret til det konkrete gulv, hvorfor dette lider unødigt last og går fra hinanden. Herunder knækker og folk går igennem gulvet, som sket i køkkenet.

Der er altså konstaterbart en konstruktionsmangel og derved et forhold, som opfylder skadebegrebet, hvorfor selskabet naturligvis skal tiltræde og udbedre et sådant forhold.

Badeværelse

Det er ikke [klagerens repræsentant] der oplyser, at moderniseringen af badeværelset i 2005 har været af en sådan karakter, at badeværelset skal overholde gældende lovgivning for moderniseringstidspunktet. Det er selvsagt reglerne i kommunen og de regler der underligger brandmyndigheder mv., ved ændring af faldstammer og afløb.

Klager har derfor påvist ved henvisning til bygningsreglement og kommunen, at moderniseringen af badeværelset i 2005 indebar en så væsentlig ombygning af badeværelset, at udførelsen skulle opfylde krav fra dagældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1., idet der ses en kon-

struktiv ændring af badeværelsets anvendelse i en sådan grad, at der er tale om en væsentlig ombygning.

Vi har i tidligere skrivelser anført, hvordan faldstammer og afløb samt selve terrængulv er fjernet og ændringerne således er bygget på betonklaplaget. En nævneværdig konstruktiv ændring.

Der ses på billeder fra bilag 3 følgende:

Billede 3 identificerer flere organiske materialer på badeværelset. Herunder dør samt gipsvægge. Der er således flere bygningsdele der lider last ved vandets påvirkning.

Billede 4, 5 og 6 at der er tale om en markant større forskydning i fliserne end selskabet tilkendegiver. Billederne viser med al tydelighed, at der ved gulv udenfor bruseniche måles ca. 4,6 cm (rød streg) og ved afløb måles 5,2 cm (rød streg). Altså en ændring på 0,6 cm. Altså mere end en halv centimeter. Det er meget fald.

Billede 7,8, 9 og 16 viser med al tydelighed, at vandet ikke trækker mod afløb, men ligger op ad kanter og andre bygningsdele. Det skaber skimmel og mug og statuerer fint det forhold vi har belyst til dato, nemlig at det står værre til end selskabet anfører.

Billede 10 viser at der hen mod dør – set fra afløbsområdet er et endnu større fald. Nu er vi på målingen på 4,3 cm – altså et fald på næsten 1 cm fra afløb og ned mod døren.

Billede 11, 12 og 18 viser med stor synlighed, at vandet ikke løbet mod afløb, men afvander sig på gulvet.

Herudover løber det mod dør, idet der er stor hældning på ca. 1 cm +/-.

[Fotografier]

Bemærk at der på billede 18 er lagt en tomrestok, som identifikation af fordybning. Det forekommer dog mærkeligt, idet der gengives på øvrige billeder, at vandet lægger sig i det røde område.

[Fotografi]

Vi mener der er grundlag for erstatning og opretning af gulve, mhp. de massive konstruktive ændringer."

Selskabet har i brev af 3/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Trægulv

Klagers rådgiver har fremlagt en skrivelse fra sin håndværker, som har observeret, at der ved besigtigelse af kælderen ikke er nogen opklodsning af bjælkelaget. Håndværkeren oplyser, at der er et frit spænd på 345 cm og en afstand på 60 cm mellem bjælkespærrene.

Håndværkeren konkluderer, at det efter hans mening er årsagen til gulvets eftergivenhed, hvor gulvbelægningen giver sig i fer og not.

Gulvkonstruktionen er udført som beskrevet i byggesagen for opførelsen af huset. Dette fremgår af tegninger fra byggesagen for ejendommen, som fremlægges som **bilag 7**. Besigtigelseskon-

lenten, som har besigtiget ejendommen, udtaler yderligere, at det ikke er ualmindelig for en ejendom opført i 1959, at der ikke er understøtning af bjælkelaget. Gulvet mærkes ved besigtigelsen let eftergiven men nedsætter ikke brugbarheden og bæreevnen nævneværdigt, ligesom bjælkerne set fra krybekælderen ses at være i god stand. Se bilag 7.

Klagers rådgiver har efter DBF's opfattelse ikke godtgjort, at gulvkonstruktionen adskiller sig nævneværdigt sammenlignet med gulvkonstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand. At gulvkonstruktionen er let eftergiven, kan ikke i sig selv føre til det resultat, at der er tale om en dækningsberettigende skade, særlig henset til konstruktionens alder.

Badeværelse

Klagers rådgiver oplyser, at der ses skimmel og mug ved kanter i brusenicheområdet. Sort skimmeldannelse og mug vil opstå i kanter i områder ved brusenicher, såfremt disse ikke jævnligt rengøres og tørres af efter bad. Dette kan ikke betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som er opstået som følge af en konstruktionsfejl.

Klagers rådgiver har fortsat ikke godtgjort, at der er skader på badeværelset eller på badeværelsesgulvet som følge af gulvets fald, som udgør en dækningsberettigende skade, og selskabet må derfor fastholde, at kravet bør afvises."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 5/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Ad badeværelse

Selskabet afviser i deres seneste skrivelse af 3. april 2023, at forsikrede har godtgjort, at der er skader på badeværelset eller på badeværelsesgulvet som følge af gulvets fald, og at der dermed ikke er en dækningsberettiget skade.

Her vil vi gerne henlede opmærksomheden på, at der i rapporten fra byggeteknisk gennemgang af 28. juli 2022 står følgende vedr. badeværelset:

** 'Vandet løber væk fra afløb, der er konstateret bagfald på gulvet, badeværelset er lavet i 2005 og lever ikke op til de krav der var i bygningsreglementet i 2005. Samt by og byg anvisning 200 Som beskriver hvordan bygningsreglementets krav overholdes.'*

I konklusionen skriver rådgiveren endvidere:

** 'Badeværelsesgulvet er ikke lovligt udført og der skal derfor ske lovliggørelse'.*

Alene det faktum, at det er konstateret af en uvildig rådgiver, at badeværelset i 2005 blev renoveret ulovligt, og at dette har medført forkert hældning på gulvet er i sig selv nok til at forsikrede har godtgjort at der rent faktisk forefindes en dækningsberettiget skade. Især henset til det faktum, at der intet er nævnt omkring dette i tilstandsrapporten.

Ad trægulv

I byggeteknisk gennemgang af 28. juli 2022 skrives følgende:

** 'Gulvene i stuen ligger ikke fast på den underliggende strøkonstruktion og klapper derfor når man går på gulvet.'*

Og endvidere i konklusionen:

** 'De øvrige gulve vurderes at være eftergivende grundet et stort spænd på gulvstrøerne og der er muligvis nogle opklodsninger som ikke er intakte.'*

I selskabets egen besigtigelsesrapport af 2. august 2022 skriver rådgiveren følgende:

** 'Ja den manglende/defekte opklodsning/understøtning ved overgang mellem stue og køkken samt i det mindre område i stuen, vil på sigt kunne give skader på gulvet.'*

Ud fra dette kan kun konkluderes at der er nærliggende mulighed for skade, og at der dermed er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi mener derfor fortsat, at klager har godtgjort, at der er en dækningsberettiget skade både i badeværelset som følge af ulovlig gennemført renovering, såvel som trægulvet der bør skiftes nu, så der ikke sker yderligere skade."

Hertil har selskabet i brev af 16/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal gøres klart, at gulvkonstruktionen i køkken, spisestue og værelser er udført som projekteret i byggesagen med gulvbelægning udlagt på bjælkelag uden opklodsning. Gulvkonstruktionen i tilbygningen (stue) fremgår af bilag 3, billede 32, og opbygningen af konstruktionen i den oprindelige del af bygningen (køkken, spisestue, værelser) fremgår af bilag 3, billede 37.

Der er meddelt dækning af området mellem køkken og spisestue og i stuen, da besigtigelseskonsulenten vurderer, overgangen ved fjernelse af væggen mellem spisestue og køkken er udført forkert med nedbøjninger i gulvkonstruktionen til følge, samt at der er et begrænset område i stuen, hvor opklodsning enten er defekt eller mangler helt. Såfremt udbedringen af eftergivenheden i værelserne som beskrevet af besigtigelseskonsulenten medfører yderligere omkostninger (fjernelse af bundstykkerne i dørene), vil forsikringen også være indstillet på at dække disse udgifter.

Det er efter DBF's opfattelse fortsat ikke godtgjort, at der er forhold ud over de dækkede områder i køkken, stue og værelser, som udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Det er ligeledes selskabets opfattelse, at de begrænsede skævheder og eftergivenheder som vist i bilag 3 de øvrige steder på gulvet i ejendommen, ikke går ud over, hvad man kan forvente af en konstruktion fra hhv. 1960 og 1967.

Der må forventes en vis eftergivenhed i gulve udført som strøkonstruktion på bjælkelag, og dette går ikke ud over, hvad klager må tåle af en sådan konstruktion, når der ses bort fra de enkelte steder på gulvene, som selskabet har vurderet, går ud over klagers tålegrænse."

Heroverfor har klagerens repræsentant i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad trægulv

Jeg skriver denne skrivelse for at formelt meddele og gøre opmærksom på en alvorlig skade på gulvkonstruktionen i køkkenet, spisestuen og værelserne i ejendommen. Skader taksator ved selv-syn anerkender og konstaterer. Det er min opfattelse, at denne skade udgør en væsentlig afvigelse fra det oprindelige projekt i byggesagen.

Det er ikke meningen, med henvisning til de oprindelige projekter i byggesagen, at gulvene skulle bøje eller gå fra hinanden. Der er således tale om et forhold der går udover hvad sikrede måtte vide og have til kendskab ved overtagelsen af ejendommen.

Bemærk at forholdet ej heller er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vigtigt at bemærke, at gulvkonstruktionen, som specificeret i byggesagen, blev udført uden brug af opklodsning og med gulvbelægning udlagt direkte på bjælkelaget. Desværre kan vi konstatere, at gulvene i de nævnte områder er begyndt at adskille sig fra hinanden og bøje nedad, hvilket indikerer en alvorlig strukturel defekt.

Denne skade har medført betydelige ulemper og bekymringer for klager som ejer/beboer i ejendommen. For det første udgør det en sikkerhedsrisiko, da det forårsager ustabilitet og potentiel fare for personskade. Bemærk, at man allerede er gået igennem gulvet i køkkenet.

Desuden påvirker det æstetikken og funktionaliteten af rummene og forringer ejendommens værdi.

Jeg vil derfor bede om, at denne skade bliver behørigt undersøgt og afhjulpnet af de relevante parter. Da gulvkonstruktionen blev udført som en del af byggeprocessen, forventer jeg, at ejerskifteforsikringen er ansvarlig for at løse denne mangel.

Ad badeværelse

Jeg skriver for at informere dig om nogle fejl og mangler, der er blevet opdaget på badeværelset. Disse problemer omfatter følgende:

Bagfald på gulv: Der er blevet bemærket, at vandet på badeværelset har en tendens til at løbe mod døren i stedet for at bevæge sig mod afløbet som forventet. Dette skaber en potentiel risiko for vandskader og kan medføre fugtproblemer i det omkringliggende område.

Manglende elastiske fuger mellem gulv og vægfliser: Det er blevet bemærket, at der mangler elastiske fuger mellem gulvet og vægfliserne. Disse fuger er afgørende for at sikre en tæt og vandtæt forsegling mellem gulvet og væggene. Den manglende fugemasse kan føre til indtrængen af vand og fugt bag fliserne og forårsage skader på lang sigt.

Efter at have undersøgt badeværelset nøje, kan det konstateres, at de udførte ændringer i badeværelset ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Det fremgår tydeligt, at der er blevet flyttet afløb, rør og faldstammer i forbindelse med renoveringen. Disse ændringer har markant påvirket den oprindelige konstruktion og kan derfor betragtes som ikke-lovlige ifølge bygningsreglementet.

Det er vigtigt at påpege, at bygningsreglementet er et sæt af regler og forskrifter, der er udformet for at sikre sikkerhed og funktionalitet i bygninger. Når man udfører ændringer i en konstruktion, især når det kommer til VVS-installationer, er det afgørende at overholde disse regler for at undgå eventuelle skader eller problemer i fremtiden.

Det er vigtigt at håndtere disse problemer hurtigst muligt for at undgå yderligere skade og opretholde et funktionelt og sikkert badeværelse."

Selskabet har herefter i brev af 18/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver angiver dog et nyt forhold vedrørende badeværelset, som ikke tidligere er blevet behandlet, og som selskabet har følgende bemærkninger til:

Klagers rådgiver oplyser, at der mangler en elastisk fuge mellem gulv og vægfliser i bruseniche.

Det fastholdes, at renoveringen af badeværelset i 2005 ikke er af en sådan karakter, at der er tale om en væsentlig ændring, som har krævet overholdelse af gældende bygningsreglement for tidspunktet for renoveringen. Det henvises til klagesvar af 21. februar 2023, hvor dokumentation for påstanden er fremlagt. Derudover er der ikke konstateret skader som følge af den manglende elastiske fuge. Billeder af brusenichen fremlægges som **bilag 8**.

Det kan yderligere bemærkes, at udskiftning af fuge mellem gulv og væg til en elastisk fuge ikke vil overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, jf. pkt. 3.4 i forsikringsbetingelserne, hvorfor forholdet ikke kan anmeldes. I den forbindelse fremlægges mail af 15. juni 2023 fra besigtigelseskonulenten som **bilag 9**, hvor det vurderes, at udgiften til udskiftning af fugen ikke overstiger 5.000 kr. at få udført."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 29/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Badeværelse

1. Badeværelset er blevet fuldstændigt revet ned: Klagers badeværelse er blevet helt fjernet, inklusive gulve og vægge. Dette indebærer en omfattende renovering af rummet.

2. Ændring af konstruktionerne: Under renoveringen er der blevet foretaget ændringer i konstruktionerne.

Dette omfatter ombygning af vægge, gulve for at skabe det ønskede layout og design.

3. Ændring af rørforløb og afløb: Der er blevet foretaget ændringer i rørforløbet og afløbssystemet i badeværelset. Dette indebærer flytning og udskiftning af rør samt installation af nye afløb.

4. Ændring i faldstammer: Renoveringen har også involveret ændringer i faldstammerne, som er ansvarlige for at lede spildevand ned gennem bygningen. Det er nødvendigt at sikre godkendelse herfor forud for en sådan ændring, da dette ændrer betydeligt ved bygningens brandforhold.

5. Krav om godkendelse fra myndighederne: Da der er sket ændringer i de brandtekniske forhold som følge af renoveringen, er det blevet nødvendigt med en konkret godkendelse fra myndighederne. Dette skyldes behovet for at sikre, at de ændringer, der er foretaget, overholder gældende brand- og sikkerhedsregler samt bygningsreglement.

Herudover fremviser selskabets billeder om badeværelseskonstruktionen ingenlunde, at der ikke skulle være tale om en sag dækket under skadebegrebet.

Bemærk: Det er vigtigt at bemærke, at dette kun er et kort oprids baseret på den givne information.

Yderligere detaljer og specifikationer om renoveringen kan påvirke den endelige godkendelsesproces og kravene fra myndighederne."

Selskabet har herefter i brev af 18/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Badeværelse

Klagers rådgiver anfører, at badeværelset er blevet revet fuldstændig ned, og at der i forbindelse med moderniseringen af badeværelset er foretaget flytning og udskiftning af rør samt installation af nye afløb.

Det fremgår af billederne på side 4 i bilag D fremlagt af klagers rådgiver, hvilket arbejder der skulle udføres på badeværelset i forbindelse med moderniseringen i 2005. Af beskrivelsen af moderniseringen fremgår, at eksisterende gulvafløbsskål udhugges af betondækket og udskiftes til ny, at der fra eksisterende faldstammer føres skjulte afløbsrør frem til hjørnetoilet med udskiftning af sanitet.

Derudover henvises der igen til billede 116 i bilag 3, hvor det oprindelige betondæk fremgår fra krybekælderen.

Det fastholdes, at der ikke er tale om en renovering af en sådan karakter, at der er tale om en væsentlig ombygning, jf. byggelovens § 2, idet der er tale om det oprindelige betondæk og at eksempelvis gulvafløbet og vådrumszone ikke er ændret. Det er dermed ikke korrekt anført af klagers rådgiver, at renoveringen af badeværelset har indebåret installation af nye afløb.

Derudover er det ikke bevist, at gulvets udformning eller tæthed i øvrigt er i strid med det på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, ligesom det ikke er fremlagt af klagers rådgiver, at der ikke kan opnås dispensation forholdet hos myndigheder, som er en betingelse i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

...

Gulve

Klagers rådgiver anfører afslutningsvis, at der er tale om en konstruktionsfejl, som har medført nedbøjning af gulvene.

Klager ses fortsat ikke at have påvist, at der er skader på gulvet eller at gulvet er knækket i fer og not ud over, hvad selskabet allerede har meddelt dækning af. Derudover har klager ikke påvist, at gulvet er udført fejlagtigt eller i strid med den måde, man udførte gulvkonstruktioner på ved husets opførelse, hvorfor kravet – ud over hvad selskabet allerede har meddelt dækning af – bør afvises.

Tidligere anførte forhold i klagesvar og høringssvar fastholdes i sit hele.

Udgifter til rådgiverbistand

Ud fra sagens forløb – herunder blandt andet at klager har antaget en rådgiver til at bistå sig under klagebehandling og ankenævnsbehandling, som har medført yderligere dækning for forhold vedrørende gulvene – tilbyder selskabet dækning af 50 % af de udgifter, som klager har haft til bistand fra rådgiver, idet rådgiverens bistand har medført en kulancemæssig erstatning af gulvene de steder, hvor gulvet er knækket mellem køkken og spisestue og i stue. Husets øvrige gulve samt

forholdet vedrørende badeværelset er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, som har været klagers krav.

Der henvises i øvrigt til nævnets vedtægter § 23, stk. 3, at ingen af parterne som udgangspunkt betaler omkostninger ved nævnets behandling."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 22/1 2021, klagerens anmeldelse af 13/7 2021, tilbud fra gulvfirma på udskiftning af gulv i køkken af 15/11 2021 indhentet af klageren, kontroltilbud på reparation af gulv af 18/1 2022 indhentet af selskabet, fugt og byggeteknisk gennemgang af 28/7 2022 indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesnotater af 18/8 2021 af 2/8 2022, fotografier fra selskabets genbesigtigelse af 28/7 2022, fotografier af brusenichen fremlagt af selskabet, udtalelse fra tømrer af 1/3 2023 indhentet af klageren, mail af 29/3 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent med tegninger, mailkorrespondance af 15/6 2023 med selskabets besigtigelseskonsulent, klagerens klage til selskabet af 4/7 2022, korrespondance mellem selskabet og klageren, police af 25/5 2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19.. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse af 13/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

1) Parketgulv i køkken synker mange steder, undergulv/spær muligvis nedbrudt eller skredet ud. Det ser ud som om det er lavet reparationer i det berørte område.

2) Flisegulv i bad har bagfald væk fra vandlås, og der er en lunke foran toilettet."

Af tilbud fra gulvfirma på udskiftning af gulv i køkken af 15/11 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af gulvet er det knækket i fjerne og not og der er ingen mulighed for at reparere det. Vi anbefaler en udskiftning af gulvet da der dårlig stand og problemer med at bære flere steder på gulvet. Vi anbefaler at køkkengulvet udskiftes.

Pris 29.350,- (15m2)

Arbejdet består i at fjerne gammelt trægulv samt rent skæring langs sokkel ved køkken fodspark og

rundt om trappe.

Eftergå og lægning af nye strøer.

Montering af nyt 22 mm junkers ask trægulv.

Da gulvet er nyt og ikke passer til resten spisestuen skal gulvet slibes samt behandles med lak.

Ankenævnet for Forsikring

17.

99268

Pris 5.500.

Vedr. reparation af gulvet der synker i spiseafdeling forventer vi kan få rette opklodsning af gulvet når det gamle gulv er fjernet.

Prisen er givet ud fra overstående vil blive accepteret
Pris 2.500.

Priserne er ekskl. moms."

Af kontroltilbud på reparation af gulv af 18/1 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Idet vi takker for Deres henvendelse, fremsendes hermed ifølge aftale, tilbud på reparation af gulv i køkken.

Tilbudspris ekskl. moms kr. 8.100,00.

Inkl. moms kr. 10.125,00.

Grundlag:

- Gennemgang af eksisterende forhold samt opmåling.

Tilbuddet indeholder:

- Demontering af 2 stk. defekte gulvbrædder
- Opklodsning/understøtning
- Montering af 2 stk. nye gulvbrædder
- Slibning til niveau med øvrige gulvbrædder
- Olie/lak behandling af de nye gulvbrædder

Bemærkninger til tilbuddet:

- Der må regnes med en væsentlig farveforskel i forhold til det eksisterende gulv."

Af fugt og byggeteknisk gennemgang af 28/7 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

[Firma1] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen

...

Det er af ejer [klageren] oplyst, at gulve i stueplan og børneværelse er eftergivende, forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapport.

Ejer oplyser også at gulvet på badeværelset er fejlagtigt opbygget således at vand ikke løber mod afløb. Badeværelset er renoveret/ombygget i 2005 og skulle derfor overholde den daværende SBI anvisning/ bygningsreglement.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Relevante dokumenter

...

Ejendommen er ifølge BBR opført 1959.

Tilbygninger er ifølge BBR opført 1967.

Observationer

Køkkengulvet er eftergivende og der er et enkelt sted hvor man er gået igennem gulvet, forsikringen har tilbudt et nyt gulv i køkken pr. kulance med afskrivning for alder.

Afskrivningstabellen er gældende for gulvet, det vurderes at årsagen til problemerne ligger i den underliggende konstruktion.

Eftergivenhed

Ved belastning giver gulvene sig mærkbart, visuelt ca. 8 mm.

Gulvene i stuen ligger ikke fast på den underliggende strøkonstruktion og klapper derfor når man går på gulvet.

Byggetegninger

Ifølge byggetegningerne er gulvkonstruktionen bestående af 2x4 "opklodset på 2 LØSE mursten.

...

Fald på gulv i bad

...

Vandet løber væk fra afløb, der er konstateret bagfald på gulvet, badeværelset er lavet i 2005 og lever ikke op til de krav der var i bygningsreglementet i 2005.

Samt by og byg anvisning 200 som beskriver hvordan bygningsreglementets krav overholdes.

Vand skal ledes til afløb der skal være ensidigt fald mod afløb i nichen.

...

Tilbud på bad 2005

[Af foto i rapporten fremgår:]

Vand-installation:

Fra eksisterende koldt- og varmtvandsrør, i krybekælderen, føres der nye skulte pex-rør i 'Rør-i-rør'-system frem til 1 stk. bruse-armatur, 1. stk. håndvask-armatur samt koldt vand til 1 stk. hængetoilet.

Afløbs-installation:

Fra eksisterende faldstammer føres der skjulte afløbsrør frem til 1. stk. hjørnetoilet, og tilsluttes dette.

Ved hjørnetoilettet, monteres der 1 stk. Geberit Duofix indbygnings-cisterne med tryk/skylle-plade monteret på front.

Der monteres 1 stk. Durco indsugnings-ventil på afløbs-røret.

Eksisterende gulvafløbs-skål udhugges af beton-dækket, hvorefter der monteres 1 stk. ny Blücher rustfri gulvafløbs-skål med hæve/sænkekarm, smørmembran samt rustfri firkantet rist, som følger diagonal-gulvet.

Endvidere føres der skjult afløbsrør frem til den nye bruseplads, hvor der, i hjørnet, monteres 1 stk. Unidrain med rustfri rist og karm.

SANITETS-MONTERING

Der monteres:

1 stk. håndklæde-radiator med vinkel-reguleringsventiler og væg-rosetter.

Endvidere monteres, på hjørnetoilet-banketten:

1 stk. hvidt hængetoilet med sæde og låg.

Endvidere montres:

1 stk. glas-bruseafskærmning.

I brusepladsen, monteres der:

1 stk. termostat-styret bruse-armatur med 1 stk. glidestang, slange og håndbruser.

Tilbud på bad 2005

Det udførte arbejde overholder ikke bygningsreglementets krav på udførselstidspunktet.

...

[Af foto i rapporten fremgår:]

TILBUD/ORDRE-BEKRÆFTELSE

Med tak for ordren vedr. modernisering af Deres badeværelse i ovennævnte ejendom, udfører vi iht. Vedlagte regning samt nedenfor beskrevet:

NEDRIVNINGS-ENTREPRISE

Nødvendig afdækning af gulve foretages.

Badeværelset demonteres for:

- Alle sanitets-genstande
- Alle overflødige rør og armaturer

Alle vægfliserne nedhugges.

Dobbelt-væg demonteres, hvorefter faldrørs-udluftningen demonteres. Tag-hætte afproppes ude på tag.

Hele gulvet ophugges ned til råbeton-dækket.

Al affald udbæres og bortkøres.

VVS-ENTREPRISE

Varme-installation:

Fra eksisterende centralvarme-rør føres der skjulte pex-rør frem til badeværelses-gulvet, hvorefter der udlægges gulvvarme-slange med separat reguleringsventil.

Endvidere føres der skjulte centralvarme-rør frem til 1. stk. håndklæde-radiator, og tilsluttes denne.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

Måling i trægulv

Der er målt 8-10 % fugt i trægulvene, det er inden for normalområdet.

Vurderinger

Det er min vurdering at trægulvene har for stor eftergivenhed i gulvene, der ses en tydelig skade i køkkendelen som forsikringen har anerkendt.

Gulvene er gennemgået med 2 meter vaterpas og der er fundet lunger flere steder.

Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Konklusion

Der er en skade i køkkengulvet og der er ikke tvivl om at denne skal udbedres da gulvets bæreevne er forringet.

De øvrige gulve vurderes at være eftergivende grundet et stort spænd på gulfstrøerne og der er muligvis nogle opklodsninger som ikke er intakte.

Badeværelsesgulvet er ikke lovligt udført og der skal derfor ske lovliggørelse.

Der er ikke ved besigtigelsen fundet fugtforhold der kan forklare skaderne på gulvet, men det kan ikke udelukkes at der er skjulte skader i konstruktionen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/8 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1: Parketgulv i køkken ikke korrekt understøttet ved reparation efter nedtaget skillevæg, bygning A.

Forhold 2: Flisegulv i badeværelse overholder ikke lovkrav til fald mod gulvafløb, bygning A.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Parketgulv i køkken ikke korrekt understøttet ved reparation efter nedtaget skillevæg, bygning A.

Konstruktion/opbygning:

Støbt terrændæk, og parketgulv på opklodsede strøer.

Beskrivelse:

Der anvises køkkengulv, hvor der er udført reparation efter nedtaget skillevæg, foto 2-5.

Huset er tilbygget med havestue, og skillevægge omkring køkken nedtaget, foto 6 og 32.

Der ses større niveauforskel ved reparation i overgang mellem køkken- og stuegulvet, foto 11-12.

Hvor skillevæg mellem forstue og køkken er nedtaget, ses gulvreparation med 1,5 gulvbræt og synlige skruehuller, foto 18.

Gulvet er i området plant, men langsgående brætsamlinger er eftergivende, foto 9-10 og 16-17.

Ved belastning ses tydeligt nedbøjning på begge sider af reparationen, video 1-2.

Køkkengulvet er bortset fra dette område stabilt og ikke eftergivende.

Konklusion:

Udført reparation er ikke stabil, og der mangler langsgående understøtning på begge sider af reparationsbrædderne.

Langsgående samling mellem gulvbrædder sikres via fer og not, men ved reparation er det sjældent muligt at etablere dette.

Hvor dette ikke er muligt, skal samling understøttes med strø eller krydsfiner.

I dette tilfælde mangler denne understøtning, eller også er den ikke korrekt udført.

Når samlingen ikke understøttes er der øget punktbelastning på det enkelte bræt, og der er derfor risiko for brud på disse.

Alderen på det skadede:

Køkken oplyses udskiftet i 2016, og skillevægge kan være nedtaget i den forbindelse.

Aktuelle skader:

Der mangler langsgående understøtning af gulvbrædder ved gulvreparation efter nedtaget skillevæg.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der konstruktiv betydning pga. øget punktbelastning af enkelte brædder i området.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Police med udvidet dækning.

Konstruktion er sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Flisegulv i badeværelse overholder ikke lovkrav til fald mod gulvafløb, bygning A.

Konstruktion/opbygning:

Badeværelse med støbt betongulv og gulvfliser.

Bruseniche afgrænses med glasdøre med slæbelistetætning mod gulv.

Beskrivelse:

Der anvises badeværelse, hvor der efter bad står vand på gulvet udenfor brusenichen, foto 19.

Der er taget bad fra morgenstunden, og der ses vand langs ydervæg, både i og udenfor brusenichen, foto 28-30.

Der er kun gulvafløb i brusehjørnet.

Der måles ca. 5mm/m fald på gulvet mod gulvafløbet, foto 23-24.

Der findes dog pukkel på gulvfliserne i område midt i brusenichen, foto 27.

Niveauforskel omkring pukkel er ca. 2 mm og over pukkel måles gulvet vandret, foto 20-22.

Glasdøre ses monteret så slæbelister ikke er tætsluttende mod gulv, hvilket evt. skyldes denne niveauforskel, foto 35.

Badeværelset ses ikke ændret i forhold til husets opførelse i 1960, foto 32-33.

Der forevises faktura fra seneste renovering i 2005, foto 31.

Konklusion:

Der står vand på gulvet udenfor bruseniche og langs ydervæg pga. pukkel på gulvfliserne i brusenichen.

Acceptable tolerancer på gulvfliser jf. Dansk Byggeri:

Udfaldskrav til klinke- og flisegulve i våde og tørre rum og for fliser på vægge

Toleranceklasse(r) til de enkelte kontrolområder

	Lempet klasse	Normal klasse	Skærpet klasse	Kontrolmetode og -middel	
Planhed og lunger	-	±2 mm/2 m	-	F1	Retskinne
Vandrethed > 5 m	-	Max ±8 mm	-	B5	Retskinne og vaterpas

Disse tolerancer ses overholdt.

Badeværelset er ikke væsentligt ombygget (areal øget) siden huset opførelse i 1960, hvorfor nye krav jf. bygningsreglement fra ombygning i 2005 ikke kan gøres gældende.

Forholdet er ikke hensigtsmæssig, men det er ikke ulovligt og udgør ikke en skade.

Alderen på det skadede:

Fra opførelse i 1960 og renoveret i 2005.

Aktuelle skader:

Der er ingen skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er lovlig og sædvanlig, men gulvfliserne er ikke lagt med tilstrækkelig omhu.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Gulvbrædder ved udført reparation efter skillevæg skæres ved køkkensokkel og optages.

Der udføres nødvendigt underlag ved langsgående samling til begge sider, hvorefter gulvbrædder reableres.

Om muligt genbruges eksisterende gulvbrædder til reetablering.

2. Vurderes ikke at skulle behandles.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: ca. 6-8.000,00 kr. ekskl. moms.

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Der ses ingen følgeskader

...

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Det er anbefalet, at der indhentes pris på reparation af gulv som beskrevet ovenfor."

Af mail af 20/5 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Gulvkonstruktion køkken/stue

Jeg kan forstå, at uenigheden her drejer sig om den anviste udbedringsmetode og dermed erstatningsopgørelsen. Jeg kan hertil oplyse, at ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring, som altid tilbyder den billigst mulige lovlige reparation. Jeg er i øvrigt enig med skadebehandleren i, at forhold som er anmærket i tilstandsrapporten ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Indledningsvist skal jeg oplyse, at jeg naturligvis gerne tilbyder en genbesigtigelse, som I ytrer et ønske om i jeres henvendelse hertil - Først og fremmest vil jeg dog tillade mig at gennemgå, hvordan en eventuel erstatningsopgørelse ville se ud, såfremt denne blev lavet på baggrund af det tilbud som I har modtaget fra [gulvfirma] den 15. november 2021 - Som jeg antager er det I ønsker at opnå med jeres klage og en eventuel genbesigtigelse.

I det pågældende tilbud som I har fremsendt er der afsat 36.687,50 kr. inkl. moms, til udskiftning af gulvet i køkkenet (ca. 15 kvm). Når der sker udskiftning sker der også en reel levetidsforøgelse og dermed skal der også ske aldersafskrivning i henhold til de tabeller som findes bagerst i forsikringsbetingelsernes Bilag A, jf. betingelsernes pkt. 5.3.

Ifølge tabel E, ville I kunne opnå en erstatning på 30% af udbedringsomkostningerne, da lameltrægulvet er det oprindelige fra husets opførelse i 1960 og derfor er 61 årgammelt. Herefter er der altså tale om 11.006,25 kr. inkl. moms til udskiftning af køkkengulvet.

Derudover er der 3.125 kr. til reparation af opklodsningen. Dette arbejde kan der ikke aldersafskrives på.

Hertil kommer lakbehandlingen af det nye gulv, som beløber sig til 6.875 kr. inkl. moms. Gulve leveres normalt enten olieret eller lakeret. Som jeg forstår det, udføres slibning og lakbehandlingen derfor alene med det formål, at gulvet skal matche gulvet i den tilstødende stue. Rent kosmetiske forhold er aldrig dækket af ejerskifteforsikringen, og derfor ville dette ikke kunne dækkes. I forhold til selve overgangen og en efterfølgende niveauforskel ville dette kunne blive løst med at opklodsningen i forbindelse med reparationen heraf tilpasses således at overgangen kan blive uden niveauforskel. Alternativt kan der monteres en skinne eller lignende ved overgangen af de to gulve, mellem de to rum.

Såfremt der ved en eventuel genbesigtigelse blev konstateret skader, som krævede udskiftning af køkkengulvet, og som ikke er omfattet af den pågældende anmærkning i tilstandsrapporten, ville I være berettiget til en erstatning på 14.131,25 kr. inkl. moms efter aldersafskrivning.

Jeg vil gerne, hvis det er det der skal til for at opnå en mindelig afslutning på jeres sag, tilbyde jer en kulancemæssig erstatning på 14.131,25 kr. inkl. moms. Beløbet er svarende til det som I ville være berettiget til, såfremt der skulle være dækningsberettigede skader (som ikke er anmærket i tilstandsrapporten), som krævede udskiftning af gulvet i køkkenet inkl. reparation af opklodsningen ved overgangen.

Beløbet tilbydes pr. kulance og forudsætter derfor, at vi kan være enige om at afslutte sagen vedrørende dette forhold mindeligt på denne baggrund. Tilbuddet om en erstatning pr. kulance fremsættes uden præjudice og bortfalder derfor, hvis vi ikke kan blive enige.

Hvis I ikke ønsker at tage imod dette tilbud, vil næste skridt naturligvis være, at vi genbesigtiger ejendommen, som jeg indledningsvist har tilbudt. Vurderingen af jeres sag vil herefter ske på baggrund af de forhold, som konstateres ved den eventuelle genbesigtigelse, og herefter om der skulle kunne konstateres dækningsberettigede skader ud over det, som allerede er anerkendt i skadesafdelingen.

I bedes vende tilbage til mig med en tilbagemelding om, hvilken af de to muligheder I ønsker.

Ved accept af den kulancemæssige erstatning vil denne kunne blive udbetalt til jer, efter fradrag af jeres selvrisko på 5.000 kr., ved fremsende af faktura for det udførte arbejde, samt registrerings- og kontonummer på den konto som I ønsker beløbet overført til."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: ...

28. juli 2022 ...

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:**Forhold 1 - Parketgulv med eftergivenhed.****Forhold 2 - Flisegulv i bad, med manglende fald.**

[Plantegning]

Oprindelige hus fra 1960 markeret med gul.

Tilbygning fra 1967 markeret med grøn.

Der hvor man har fjernet en væg, og hvor afslutningen på gulvet er eftergiven og dårligt udført markeret med rød.

Der hvor gulvet i stuen giver en smule efter grundet opklodsningen markeret med blå.

De to værelser hvor gulvet mærkes lettere eftergiven, på et mindre område, markeret med orange.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 1****Konstruktion/opbygning:**

Opbygningen i tilbygning 1967 (stue)

...

Opbygningen fra det oprindelige hus

...

Beskrivelse:

- Overgangen på gulvet til spisestue, ved den nedtaget væg gennemgås for en god ordens skyld, og her ses den som beskrevet i tidligere rapport, ujævn, eftergivende, og generelt dårligt udført. Se foto 63 til 65.

- Spisestuen som støder op til køkkenet gennemgås, her mærkes der ikke nogen særlig eftergivenhed, ved besigtigelsen. Se foto 76

- Gulvet måles med laser, og der ses skævheder på gulvet ca. 10-12mm fra den ene ende til den anden, men gulvet er stabilt og fast at gå på. Se foto 70 til 73.

- I computerværelset bag spisestuen gennemgås gulvet også, her mærkes der heller ingen eftergivenhed, gulvet mærkes fast og stabilt. Se foto 61.

- Stuen som er bygget til i 1967 gennemgås, her mærkes opklodsningen et par steder inde i midten af gulvet som om den er skredet lidt. Se foto 119.

- Gulvet er plan uden belastning, men giver sig op til 2-3mm i dette område ved personbelastning. Se foto 47.

- Resten af gulvet i stuen mærkes stabilt og fint se foto 58-59.

- I overgangen mellem stue og spisestuen bemærkes det at man har lavet en samling på gulvet, ligesom ved væggen man har fjernet i køkkenet. se foto 77. For at få en niveau fri overgang har man lavet brættet med en smule fald så de to gulve glider sammen, her mærkes overgangen dog fast og stabil og korrekt udført. Se foto 52-53.

- De 3 værelser er i et andet niveau end resten af huset, her går man op af nogle trappetrin. Værelserne ligger i forbindelse med en gang. Se foto 82.

- Det første værelse til venstre gennemgås, her mærkes der ingen eftergivenhed, gulvet er stabilt og fast og som man må forvente. Se foto 80.

- I det andet værelse og i soveværelse mærkes gulvet med en smule eftergivenhed ca. 1-2mm i et område på 1kvm. Se foto 83 og 120.

- Det bemærkes at man i dørene til alle tre værelser har fjernet bundstykket, for at få en niveaufri overgang, også her ses der højdeforskel, fra gang til værelse. Se foto 25-26 og 96.
- Det vurderes at man har prøvet at hæve gulvene i værelserne en smule på den første meter, for at komme op i højde med gang gulvet, for at få den niveaufrie overgang. Se foto 23 til 28.
- I krybekælder ses bærende bjælker på 4" x 7"(10x17cm) som har et frit spænd fra væg til væg i alle rum i det oprindelige hus. Se foto 102.
- I køkken og spisestue har bjælkerne det største spænd på ca. 337cm uden opklodsninger, værelserne har et spænd på ca. 320cm, og i gangen ses et spænd på ca. 154 cm. Mål taget fra vedlagt fundamentstegning.
- Bjælkerne ses at ligge med en afstand på ca. 60cm som beskrevet i byggetegningerne. Se foto 110.
- Bjælkerne under spisestue og køkken kunne besigtiges gennem et hul på 25x25cm, men de ses fine uden skader eller tegn på fugt. Se foto 102 til 105.
- Bjælker og indskudsbrædder gennemgås, de måles med indstiksmåler, og her måles ingen forhøjet fugt se foto 99-111.
- Træet ses i fin kondition og krybekælderen ses med ventilation i soklen som foreskrevet. Se foto 112-113.
- Bjælkerne i gangområdet ses ligeledes i god kondition og uden fugt eller skader. Se foto 97 til 99.
- Man kan se bjælkerne fra spisestuen som er muret ind i væggen, og klodset med klodser og pap. Se foto 114.
- Under dørene indtil værelserne ses remmene fra gang og værelser at mødes på den samme væg. Se foto 29 til 31.
- Gulvkonstruktionen er som beskrevet efter byggetegningerne, og i god kondition hele vejen rundt.

Konklusion:

Der kan mærkes et mindre område i stuen hvor klodserne er skredet lidt, gulvet kan ved personbelastning give sig 2-3mm.

Det vurderes at forholdet kan udvikle sig på sigt, og at klodserne kan skride mere ud.

I spisestuen samt computerværelse mærkes der ingen eftergivenhed, som er ud over, hvad man må forvente af en konstruktion som denne.

I køkken mærkes overgangen ved den nedtaget væg til spisestue, eftergiven og dårligt udført.

Ved værelserne mærkes der i to af dem et mindre område omkring dørene med lunke/eftergivenhed. Dette skyldes, at man har fjernet bundstykkerne i dørene og har bygget gulvene sammen. Gang gulvet ses højere end gulvene i værelserne, dette skyldes at de ligger på hver deres bjælkelag, med en smule højdeforskel. Man har hævet gulvene i værelserne på den første meter ca., så det kom op i niveau med gangen. Det er her der mærkes mindre lunke og eftergivenhed. Det medfører ikke nedsat bæreevne i de områder.

Alderen på det skadede:

Gulve i det oprindelige hus er fra 1960.

Gulvet i tilbygning (stue) er fra 1967

Aktuelle skader:

Manglende understøtning af gulvbrædder, ved reparation i gulv efter nedtagning af væg i køkken (overgang til spisestue).

Opklodsning skredet i et mindre område i stuen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ja den manglende/defekte opklodsning/understøtning ved overgang mellem stue og køkken samt i det mindre område i stuen, vil på sigt kunne give skader på gulvet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja den er lovlig og sædvanlig.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdene vurderes at have været til stede.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 2****Konstruktion/opbygning:**

Badeværelse med Betondæk, klaplag i beton, fliser, bruseniche med glaslåger.

Beskrivelse:

- Der måles med laser fra ydersiden af glaslåge til afløb, og her måles et fald på 5 mm. Se foto 8 og 19.
- Det bemærkes, at der er en forhøjning i udkanten af bruse området, på ca. 2mm i et område af 4-5 fliser. Se foto 18.
- Der bliver en smule vand liggende ved brug af bruseren. Se foto 20.
- Ingen skader eller andet i brusenichen, det bemærkes dog at slæbeskinne på glaslågerne ikke slutter helt tæt til gulvet.

Konklusion:

Der måles ikke bagfald i brusenichen, der måles et fald på ca. 5mm, men i yderkanten er der en forhøjning på ca. 2mm, som gør at vandet har svært ved at løbe til afløbet. Det giver ikke anledning til skader på flisegulvet.

Alderen på det skadede:

Badeværelset er fra 1960, men moderniseret i 2005

Aktuelle skader:

Ingen skader

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej det har ikke en konstruktiv betydning eller nærliggende risiko.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja lovlig og sædvanlig.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede ved overtagelsen

...

UDBEDRING**Beskrivelse:**

1. Gulvbrædderne ved reparationen omkring den nedtaget væg i køkken, tages op. Der laves ordentligt underlag, og gulvet reetableres.

Gulvet i stuen som mærkes eftergiven i et mindre område, udbedres med gulv Jacks gennem strøerne, det vurderes at kunne klares med 4-6 stk.

2. Man kan evt. tage de 4-5 fliser op ved forhøjningen, slibe betonen så det ikke er for højt mere og lægge fliserne igen.

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: Reparation ved gulvbrædder 8-10.000.00 kr. ekskl. moms

Beløb: gulv Jacks i stue 4-5.000.00 kr. ekskl. moms

2. Beløb: Rette flisegulv: 4-6.000.00kr. ekskl. moms."

Af udtalelse fra tømrer af 1/3 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af gulv, er min vurdering følgende.

Ved besigtigelse af bjælker set fra krybekælderen, er der ingen form for opklodsning af dem. De hviler kun af på murværket i hver ende af bjælken, det vil sige at der er et frit spænd på 345 cm. Bjælkens dimension er ikke af den størrelse så man kan undgå opklodsning. Afstanden mellem bjælkerne er 60 cm. og acceptabelt.

Dette resulterer i efter min mening, at grundet den manglende opklodsning giver gulvet sig, føles som gyngende. Gulvbrædderne giver sig i fer og not, grundet slitage da de bevæger sig, igen på pga. den manglende stivhed i konstruktionen.

Gulvet bør derfor udskiftes, og gulvbjælkerne punktunderstøttes."

Af mail af 29/3 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent med tegninger fremgår bl.a.:

"Fra: [Selskabets besigtigelseskonsulent]

Sendt: 29. marts 2023 ...

Til: [Selskabet]

...

Det er korrekt at bjælkerne ligger i fuld længde fra den ene væg til den anden uden understøtning. Ifølge de oprindelige byggetegninger samt beskrivelse er det lavet som det er ansøgt. Man har lavet statiske beregninger på forskellige dele af huset, jeg kan dog ikke finde den på de bærende bjælker. Men må antage at man har beregnet på denne del også. Og det er korrekt at man i dag nok ville have lavet noget understøtning der hen af, men vi kigger på en konstruktion fra 1959. Gulvet mærkes let eftergiven men jeg mener ikke at brugbarheden eller bæreevnen er nedsat, da konstruktionen har stået siden 1959, og bjælkerne ses i fin kondition der hvor det har været muligt at besigtige.

Jeg har vedhæftet snittegning, statisk beregninger samt beskrivelse.

...

Besigtigelseskonsulent

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 27. marts 2023 ...

Til: [Selskabets besigtigelseskonsulent]

...

Du har tidligere været ude og se på denne ejendom, hvor kunden har anmeldt nogle eftergivende gulve. Jeg har vedlagt dit notat.

Kunden er gået i Ankenævnet, og han har nu fremlagt vedhæftede udtalelse fra tømreren. Tømreren oplyser, at der ikke er understøtning af bjælkerne overhovedet og at det burde der være. Derfor giver gulvbelægningen sig i fer og not.

Kan du kommentere på det og give mig din vurdering af det? Dit svar vil blive fremlagt for Ankenævnet."

Af mailkorrespondance af 15/6 2023 med selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Fra: [Selskabets besigtigelseskonsulent]

Sendt: 15. juni 2023 ...

Til: [Selskabet]

...

Jeg tænker det kræver en mand i ca. 4-5 timer at fjerne de gamle betonfuger, rengøre, og lægge en ny gummifuge. Så ca. 2000-2500kr + moms. I arbejds løn.

Det er muligt der kan komme et tillæg på arbejdsbil og affaldshåndtering men bør ikke udgøre mere end 1000kr + moms.

Fugen koster ca. 500kr + moms.

Så i alt ca. 3500-4000kr + moms. For hele arbejdet.

...

Fra: [Selskabet]

Sendt: 15. juni 2023 ...

Til: [Selskabets besigtigelseskonsulent]

...

Du har tidligere været ude på denne sag vedrørende et badeværelse. Kundens rådgiver oplyser, at der ikke er monteret gummifuge mellem væg og gulv i brusenichen. Jeg har vedhæftet nogle billeder af brusenichen.

Kan du udspecificere, hvad det vil koste at montere en gummifuge i brusenichen, hvis det skulle blive aktuelt?"

Af bygningsreglementet af 2005 fremgår bl.a.:

"4.6 Vådtrum

...

4.6.1

Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav:

a. Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

- b. Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte.
- c. I rum med gulv afløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet.
- d. I den vandbelastede del af rummet må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.
- e. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet."

Af police af 25/5 2021 fremgår bl.a.:

"**Udvidet dækning** Ja."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

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

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.12

Forhold under 5000 kr.

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

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

5.3

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

...

5.6

Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Ankenævnet for Forsikring

32.

99268

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

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

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.

...

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele

...

Gulvkonstruktion	Afskrivningstabel
Massive trægulve	Tabel B
Lameltrægulve	Tabel E

...

Tabel E

Alder indtil	Erstatning
21 år	100%
28 år	93%
35 år	78%
42 år	63%
49 år	48%
56 år	37%
63 år	30%
70 år	23%
Mere end 70 år	20% (lameltrægulve dog 0%)

„

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1960 med en tilbygning i form af stue fra 1967. Klageren overtog ejendommen den 4/6 2021. Gulvkonstruktionen i køkken, stuer og værelser i den oprindelige del af ejendommen er udført som strøkonstruktion med bjælker med en afstand på cirka 60

cm. I tilbygningen fra 1967 er gulvbrædderne 22 mm, med 2x4 lægter på opklodsning på 2 løse mursten. Gulvet i badeværelset er betondæk med slidlag og fliser.

Klageren kræver, at selskabet dækker fuld reparation af gulvkonstruktionen i hele ejendommen, herunder gulvkonstruktion i badeværelset. Hun kræver endvidere dækning for manglende elastiske fuger mellem gulv- og vægfliser i badeværelset samt dækning for omkostninger til bistand fra repræsentant. Hun har anført, at undergulvet i huset ikke er lavet korrekt, ligger ujævnt, og at klikgulvet derfor slipper i samlingerne og flækker. Der er ikke opklodset eller indsat kiler til at sikre mod nedbøjning og ødelagte gulve. Klageren har anført, at forholdet ikke kan udbedres ved gulv-Jacks, som foreslået af selskabet, da slidlag er for ujævnt. Klageren har anført, at tilstandsrapportens bemærkninger om "lille revne i hjørne" og "ikke helt plane" ikke er ensbetydende med, at hele gulvet går fra hinanden og er eftergivende ved almindelig gang herpå. Forholdene ikke er klart og tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og selskabet er ansvarligt herfor.

I forhold til gulv i badeværelset har hun anført, at badeværelset er renoveret i 2005, og at der er tale om en så væsentlig ombygning af badeværelset, at udførelsen skal opfylde krav fra dagældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1. Badeværelset blev revet fuldstændigt ned, hvor både gulve og vægge blev fjernet, der blev støbt etageadskillelse, omlagt rør og afløb, herunder faldstammer, og foretaget ombygning af brusenichen samt lægning af nye gulvfliser. Klageren har anført, at BR98 derfor er gældende, og at gulvkonstruktionen ikke lever op til lovkrav heri, herunder at gulvet skal have fald mod afløbet. Der er som følge af den fejlagtige gulvbelægning, opretning heraf og fornyet rørføring sket sætning i gulvkonstruktionen, som har lunker og bagfald i og udenfor brusenichen. Derved løber vandet ikke mod afløb, men væk fra bruseniche med større problematik med vand på gulve og vægge, som i øvrigt ikke vurderes at være med korrekt vådrumsbehandling, hvorfor der udestår en nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele. Gulvkonstruktionen er eftergivende, når man går på den, og der er nærliggende risiko for skader på gulvkonstruktionen og dermed vandskader.

Selskabet har anerkendt dækning af overgangen mellem køkken og spise­stue, da skadens reelle karakter ikke kan læses ud af anmærkningen i tilstandsrapporten. Udbedringen består i opretning af gulvet i det berørte område samt reetablering. Selskabet har pr. kulance forhøjet erstatningen til 14.131,25 kr., hvilket er opgjort med udgangspunkt i klagerens indhentede tilbud med afskrivning af gulvbelægningen i køkkenet og med fratræk for udgifter til lakbehandling, men uden fradrag for det anmærkede forhold i tilstandsrapportens punkt 5.

Selskabet har desuden anerkendt dækning af eftergivenhed af et område i stuen i tilbygningen, da der er risiko for, at forholdet vil udvikle sig. Selskabet har – under sagens behandling i nævnet – tilbudt dækning for 50 % af klagerens udgifter til rådgiverbistand, da rådgiverens bistand har medført yderligere dækning for forhold vedrørende gulvene.

Selskabet har afvist at yde dækning for den øvrige del af gulvet i ejendommen. Selskabet har anført, gulvkonstruktionen er udført som beskrevet i byggesagen, jf. bilag 7, og at det ikke er ualmindeligt for en ejendom opført i 1959, at der ikke er understøtning af bjælkelaget. Gulvet mærkes ved besigtigelsen let eftergivende, men forholdet nedsætter ikke brugbarheden og bæreevnen nævneværdigt, ligesom bjælkerne set fra krybekælderen ses at være i god stand. Selskabet har anført, at gulvkonstruktionen – når der bortses fra overgangen mellem køkken og spise­stue – er udført tidstypisk og sædvanligt for udførelsestidspunktet. Selskabet har anmodet klageren om nærmere oplysninger fra tømrer og gulvmand om, hvilke skader der er registreret på gulvet, som ikke er registreret ved genbesigtigelsen, men klageren ses ikke at have fremlagt nærmere dokumentation. Selskabet har anført, at der ved genbesigtigelsen ikke var tegn på, at eftergivenheden skulle være et gennemgående problem på alle gulvbelægninger i boligen, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, ligesom der ikke var indikationer af fejl ved undergulvsbelægningen, da gulvet ikke er generelt eftergivende på alle gulvflader.

I relation til badeværelset har selskabet anført, at gulvbelægningen overordnet set har et fald mod gulvafløb på 5 mm pr. meter, foruden den lille forhøjning på ca. 2 mm et sted på gulvet ved brusenichen. At alle fliserne ikke er lagt med den fornødne omhyggelighed, udgør ikke i sig

selv en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at der ikke kan konstateres skader i form af revner eller nedbrud i fuger eller fliser på badeværelsesgulvet. Området med vand på gulvet ses også at være langt fra dørkarm, gerigter og andre organiske materialer. Selskabet har anført, at der er tale om det oprindelige betondæk fra husets opførelse i 1960, og at konstruktionen og udførelse af gulvbelægningen ikke går ud over, hvad man kan forvente af lignende gulvbelægninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Det forhold alene, at der samles vand udenfor brusenichen, udgør i sig selv ikke en dækningsberettigende skade, da gulvbelægningen er udført i uorganiske materialer, som ikke tager skade af fugt og vand, ligesom det ikke kan betegnes som en dækningsberettigende skade, at der skal svabes/tørres af efter brusebad, jf. pkt. 4.2 i forsikringsbetingelserne. Selskabet har videre anført, at sort skimmeldannelse og mug vil opstå i kanter i områder ved brusenicher, hvis disse ikke jævnligt rengøres og tørres af efter bad, og dette udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I forhold til den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger har selskabet anført, at klageren ikke har påvist, at moderniseringen af badeværelset i 2005 indebar en så væsentlig ombygning af badeværelset, at udførelsen skal opfylde krav fra dagældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1., da der ikke ses en arealforøgelse eller en ændring af badeværelsets anvendelse i en sådan grad, at der er tale om en væsentlig ombygning. Selskabet har henvist til fotografier i den byggetekniske gennemgang af 28/7 2022, hvoraf det ses, at der ved moderniseringen i 2005 skulle udføres arbejde i form af at eksisterende gulv afløbsskål skulle udhugges af betondækket og udskiftes til ny, og at der fra eksisterende faldstammer skulle føres skjulte afløbsrør frem til hjørnetoilet med udskiftning af sanitet. Derudover er der fortsat tale om det oprindelige betondæk. Det er ikke bevist, at gulvets udformning eller tæthed i øvrigt er i strid med det på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, ligesom klageren ikke har bevist, at der ikke kan opnås dispensation for forholdet hos myndighederne.

Af tilstandsrapporten fremgår det af punkt 5 om spisestue, stue og køkken i stueplan, at "trægulvene er ikke helt plane og har stedvis forskellige højder. **Risiko** Der kunne i det konkrete tilfælde ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader. **Bemærkning** Det vurderes, at forholdene skyldes ombygninger/sammenlægning af rummene". Forholdet er anmærket med "gråt hus".

Af tilbud fra gulvfirma af 15/11 2021 fremgår det, at "Efter gennemgang af gulvet er det knækket i fjerne og not og der er ingen mulighed for at reparere det. Vi anbefaler en udskiftning af gulvet da der dårlig stand og problemer med at bære flere steder på gulvet. Vi anbefaler at køkkengulvet udskiftes. Pris 29.350, – (15m²) ... Da gulvet er nyt og ikke passer til resten spise-stuen skal gulvet slibes samt behandles med lak".

Af kontroltilbud på reparation af gulv af 18/1 2022 indhentet af selskabet fremgår det, at "**Tilbudspris ekskl. moms kr. 8.100,00.** Inkl. moms kr. 10.125,00 ... • Demontering af 2 stk. defekte gulvbrædder • Opklodsning/understøtning • Montering af 2 stk. nye gulvbrædder • Slibning til niveau med øvrige gulvbrædder • Olie/lak behandling af de nye gulvbrædder."

Af fugt og byggeteknisk gennemgang af 28/7 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "det vurderes at årsagen til problemerne ligger i den underliggende konstruktion ... Ved belastning giver gulvene sig mærkbart, visuelt ca. 8 mm. Gulvene i stuen ligger ikke fast på den underliggende strøkonstruktion og klapper derfor når man går på gulvet ... Vandet løber væk fra afløb, der er konstateret bagfald på gulvet, badeværelset er lavet i 2005 og lever ikke op til de krav der var i bygningsreglementet i 2005 ... Vand skal ledes til afløb der skal være ensidigt fald mod afløb i nichen ... Det er min vurdering at trægulvene har for stor eftergivenhed i gulvene, der ses en tydelig skade i køkkendelen som forsikringen har anerkendt. Gulvene er gennemgået med 2 meter vaterpas og der er fundet lunger flere steder ... De øvrige gulve vurderes at være eftergivende grundet et stort spænd på gulvstrøerne og der er muligvis nogle opklodsninger som ikke er intakte. Badeværelsesgulvet er ikke lovligt udført og der skal derfor ske lovliggørelse. Der er

ikke ved besigtigelsen fundet fugtforhold der kan forklare skaderne på gulvet, men det kan ikke udelukkes at der er skjulte skader i konstruktionen".

Som bilag til den fugt og byggetekniske gennemgang af 28/7 2022 er vedlagte fotografier af tilbud/ordrebekræftelse af 7/9 2005 for arbejder i badeværelset i 2005. Det fremgår heraf, at der skulle udføres demontering af alle sanitets-genstande og alle overflødige rør og armaturer, nedhugning af alle vægfliserne, demontering af dobbeltvæg hvorefter faldrørs-udluftningen skulle demonteres, tag-hætte på tag skulle afproppes, hele gulvet skulle ophugges ned til råbeton-dækket, fra eksisterende centralvarme-rør skulle føres skjulte pex-rør frem til badeværelses-gulvet, hvorefter der skulle udlægges gulvvarme-slange med separat reguleringsventil, der skulle føres skjulte centralvarme-rør frem til 1. stk. håndklæde-radiator, fra eksisterende koldt- og varmtvandsrør i krybekælderen skulle der føres der nye skjulte pex-rør i 'Rør-i-rør'-system frem til 1 stk. bruse-armatur, 1. stk. håndvask-armatur samt koldt vand til 1 stk. hængetoilet, fra eksisterende faldstammer skulle der føres skjulte afløbsrør frem til 1. stk. hjørnetoilet, ved hjørnetoilettet skulle der monteres 1 stk. indbygnings-cisterne, der skulle monteres 1 stk. indsugnings-ventil på afløbsrøret, eksisterende gulvafløbs-skål skulle udhugges af beton-dækket, hvorefter der skulle monteres 1 stk. ny rustfri gulvafløbs-skål med hæve/sænkekarm, smørmembran samt rustfri firkantet rist, og der skulle føres skjult afløbsrør frem til den nye bruseplads, hvor der, i hjørnet, monteres 1 stk. Unidrain med rustfri rist og karm. I øvrigt skulle der monteres 1 stk. håndklæde-radiator, 1 stk. hængetoilet, 1 stk. glas-bruseafskærmning og 1 stk. termostat-styret bruse-armatur.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/8 2021 fremgår det, at "Der ses større niveauforskel ved reparation i overgang mellem køkken- og stuegulvet, foto 11-12 ... Gulvet er i området plant, men langsgående brætsamlinger er eftergivende, foto 9-10 og 16-17. Ved belastning ses tydeligt nedbøjning på begge sider af reparationen, video 1-2. Køkkengulvet er bortset fra dette område stabilt og ikke eftergivende ... Udført reparation er ikke stabil, og der mangler langsgående understøtning på begge sider af reparationsbrædderne. Langsgående samling mellem gulvbrædder sikres via fer og not, men ved reparation er det sjældent muligt at etablere dette.

Hvor dette ikke er muligt, skal samling understøttes med strø eller krydsfiner. I dette tilfælde mangler denne understøtning, eller også er den ikke korrekt udført. Når samlingen ikke understøttes, er der øget punktblastning på det enkelte bræt, og der er derfor risiko for brud på disse. Der konstruktiv betydning pga. øget punktblastning af enkelte brædder i området ... Konstruktion er sædvanlig ... Der står vand på gulvet udenfor bruseniche og langs ydervæg pga. pukkel på gulvfliserne i brusenichen. Acceptable tolerancer på gulvfliser jf. Dansk Byggeri: ... Disse tolerancer ses overholdt. Badeværelset er ikke væsentligt ombygget (areal øget) siden huset opførelse i 1960, hvorfor nye krav jf. bygningsreglement fra ombygning i 2005 ikke kan gøres gældende. Forholdet er ikke hensigtsmæssig, men det er ikke ulovligt og udgør ikke en skade ... Der er ingen konstruktiv betydning eller nærliggende risiko for skader".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022 fremgår det, at "Der kan mærkes et mindre område i stuen, hvor klodserne er skredet lidt, gulvet kan ved personbelastning give sig 2-3 mm. Det vurderes at forholdet kan udvikle sig på sigt, og at klodserne kan skride mere ud. I spisestuen samt computerværelse mærkes der ingen eftergivenhed, som er ud over, hvad man må forvente af en konstruktion som denne. I køkken mærkes overgangen ved den nedtaget væg til spise-stue, eftergiven og dårligt udført. Ved værelserne mærkes der i to af dem et mindre område omkring dørene med lunke/eftergivenhed. Dette skyldes, at man har fjernet bundstykkerne i dørene og har bygget gulvene sammen. Gang gulvet ses højere end gulvene i værelserne, dette skyldes at de ligger på hver deres bjælkelag, med en smule højdeforskel. Man har hævet gulvene i værelserne på den første meter ca., så det kom op i niveau med gangen. Det er her der mærkes mindre lunke og eftergivenhed. Det medfører ikke nedsat bæreevne i de områder ... Ja den er lovlig og sædvanlig ... Der måles ikke bagfald i brusenichen, der måles et fald på ca. 5mm, men i yderkanten er der en forhøjning på ca. 2 mm, som gør at vandet har svært ved at løbe til afløbet. Det giver ikke anledning til skader på flisegulvet".

Af udtalelse fra tømrer af 1/3 2023 fremgår det, at "Ved besigtigelse af bjælker set fra krybekælderen, er der ingen form for opklodsning af dem. De hviler kun af på murværket i hver ende af bjælken, det vil sige at der er et frit spænd på 345 cm. ... Dette resulterer i efter min mening,

at grundet den manglende opklodsning giver gulvet sig, føles som gyngende. Gulvbrædderne giver sig i fer og not, grundet slitage da de bevæger sig, igen på pga. den manglende stivhed i konstruktionen. Gulvet bør derfor udskiftes, og gulvbjælkerne punktunderstøttes".

Af mail af 29/3 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår det, at "Det er korrekt at bjælkerne ligger i fuld længde fra den ene væg til den anden uden understøtning ... Og det er korrekt at man i dag nok ville have lavet noget understøtning der hen af, men vi kigger på en konstruktion fra 1959.

Gulvet mærkes let eftergiven men jeg mener ikke at brugbarheden eller bæreevnen er nedsat, da konstruktionen har stået siden 1959, og bjælkerne ses i fin kondition der hvor det har været muligt at besigtige".

Af mail af 15/6 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår det, at det i alt vil koste ca. 3.500 – 4.000 kr. + moms at udskifte de gamle betonfuger med en ny gummifuge.

Af bygningsreglementet af 2005 punkt 4.6.1 fremgår det, at "Baderum, wc-rum med gulvafløb og andre vådrum skal opfylde følgende krav: ... c. I rum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af punkt 3.4 fremgår det, at forhold under 5000 kr. ikke er omfattet af forsikringen.

Af punkt 4.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af punkt 4.2 følger det, at forsikringen ikke dækker æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

Af punkt 4.6 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

Af punkt 5.3 fremgår det, at der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.

Af punkt 5.6 fremgår det, at forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande ikke erstattes.

Af punkt 16.1 følger det, at den udvidede dækning omfatter ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det fremgår også, at det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Gulve

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold som selskabet har anerkendt og de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet finder også, at klageren ikke har godtgjort, at der foreligger forhold ved gulvene, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022, at der i spisestuen og i computerværelse ikke mærkes eftergivenhed, som går ud over, hvad man, må forvente af en konstruktion som den foreliggende, i køkken mærkes overgangen ved den nedtagne væg til spisestue, eftergiven og dårligt udført og ved værelserne mærkes der i to af dem et mindre område omkring dørene med lunke/eftergivenhed. Dette skyldtes, at man har fjernet bundstykkerne i dørene og har bygget gulvene sammen. Ganggulvet sås højere end gulvene i værelserne med en smule højdeforskel, og der mærkes mindre lunke og eftergivenhed i værelserne på ca. den første meter, men ikke nedsat bæreevne. Nævnet har videre lagt vægt på, at konsulenten vurderede, at konstruktionen var lovlig og sædvanlig.

Nævnet har tillige lagt vægt på mail af 29/3 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent, hvoraf det fremgår, at gulvet mærkedes let eftergivent, men at brugbarheden eller bæreevnen ikke var nedsat, da konstruktionen havde stået siden 1959, og da bjælkerne sås i fin kondition.

Nævnet har derudover lagt vægt på de fremlagte fotografier af gulvene.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 5 om spisestue, stue og køkken fremgår, at "trægulvene er ikke helt plane og har stedvis forskellige højder" og at det i "bemærkning" er noteret, at det vurderes, at forholdene skyldes ombygninger/sammenlægning af rummene. Nævnet finder på den baggrund, at klageren for så vidt angår det forhold, at gul-

vene ikke er helt plane, og at der er højdeforskel har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på baggrund af tilstandsrapporten.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der foreligger ulovlige forhold ved gulvet, og han har derfor ikke ret til dækning via den udvidede dækning.

Udbedring og erstatningsopgørelse

Selskabet har meddelt dækning på 14.131,25 kr. for opretning af og reetablering af gulv i overgangen mellem køkken og spisestue med fratræk for selvrisiko. Selskabet har også meddelt dækning af eftergivenhed af et område i stuen i tilbygningen. Der ses ikke at foreligge en erstatningsopgørelse heraf.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets udbedringsmetode med brug af bl.a. gulvjacks i gulvområdet i stuen.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere selskabets erstatningsopgørelse for udbedring af gulv mellem køkken og spisestue på 14.131,25 kr., herunder aldersafskrivning for lameltrægulv i henhold til tabel E i forsikringsbetingelserne, og afvisning af dækning af lakbehandling, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.6., der er udarbejdet på baggrund af tilbud fra et gulvfirma af 15/11 2021, som klageren har indhentet.

Gulvkonstruktion i badeværelse

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved badeværelsesgulvet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvets konstruktion ikke har medført aktuelle bygningsskader, at badeværelsesgulvet er udført af uorganisk materiale i form af fliser, og at det

ikke er godtgjort, at vand på gulvet kan løbe ud fra badeværelset. Nævnet henviser til afgørelser i sagerne 95067 og 92976.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 18/8 2021, hvor det fremgår, at der står vand på gulvet udenfor bruseniche og langs ydervæggen på grund af pukkel på gulvfliserne i brusenichen.

Det fremgår desuden, at forholdet ikke får nogen konstruktiv betydning, eller at der er nærliggende risiko for skader. Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022 fremgår det desuden, at der ikke måles bagfald i brusenichen, at der måles et fald på ca. 5 mm, men at der i yderkanten er en forhøjning på ca. 2 mm, som gør at vandet har svært ved at løbe til afløbet, men at dette ikke giver anledning til skader på flisegulvet.

Udvidet dækning

Spørgsmålet er herefter, om der efterfølgende er foretaget ombygninger eller forandringer i bygningen, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementer, så der i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kan stilles krav om, at badeværelsesgulvet opfylder bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende på ombygningstidspunktet.

Nævnet lægger til grund, at der ved renoveringen af badeværelset i 2005 er foretaget ændringer som beskrevet i tilbud af 7/9 2005.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at der efter etableringen af badeværelset er sket en væsentlig ombygning eller forandring af badeværelsesgulvet, så der kan stilles krav om, at bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skal følges.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de efterfølgende ændringer af blandt andet gulv- og flisebelægning – som sælgeren ifølge 7/9 2005 tilbud fik udført i 2005 – er af sådan karakter, at der foreligger en væsentlig ombygning eller forandring af bygningen i byggelovens og bygnings-

reglementets forstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der blandt andet blev udført demontering af dobbeltvæg, ophugning af hele gulvet ned til råbeton-dækket og udlægning af gulvvarme-slange samt udhugning af eksisterende gulvafløbs-skål af beton-dækket og montering af en ny gulvafløbs-skål.

Afgørende er herefter om der efter BR05 foreligger ulovlige forhold.

Nævner finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende ulovlige bygningsindretninger, for så vidt angår forhold ved gulvet i badeværelset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det følger af punkt 4.6.1 i BR05, at i vådrum med gulvafløb skal gulvet i den vandbelastede del af rummet have fald mod afløbet, og at det af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2022 fremgår det, at der ikke måles bagfald i brusenichen, men at der måles et fald på ca. 5 mm. At der i yderkanten af gulvet er en forhøjning på ca. 2 mm, som gør at vandet har svært ved at løbe til afløbet kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovlige forhold hos myndighederne, hvilket er et krav for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Manglende gummifuge mellem væg og gulv i brusenichen

Klageren har anført, at der mangler gummifuge mellem væg og gulv i brusenichen, og at forholdet medfører nærliggende risiko for skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke bevist, at han har ret til dækning for forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forhold under 5000 kr. ikke er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4, samt at det af mail af 15/6 2023 fra selskabets be-

sigtigelseskonsulent fremgår, at udskiftning af fugerne til ny gummifuge i alt vil koste ca. 3.500 – 4.000 kr. eksklusiv moms.

Omkostninger til repræsentant

Klageren har anført, at han har ret til dækning for udgifter til rådgiverbistand. Klageren har ikke opgjort eller redegjort nærmere for kravet. Klageren ses at have været bistået af rådgiver fra august 2022 og frem. Klagerens repræsentant indbragte sagen for nævnet den 20/1 2023.

Selskabet har – under sagens behandling i nævnet – tilbudt dækning for 50 % af klagerens udgifter til rådgiverbistand. Selskabet har ikke oplyst om det konkrete erstatningsbeløb.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at tilkende klageren yderligere dækning for udgifter til rådgiverbistand end allerede meddelt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens repræsentant alene har bistået klageren i en kortere periode forud for sagens indbringelse for nævnet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet – mens klageren var bistået af rådgiveren – meddelte yderligere dækning for reparation af gulvet – i et område af stuen.

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

Ankenævnet for Forsikring

46.

99268

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Jens Kruse Mikkelsen
formand