

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 99600:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 31/3 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klager har anmeldt i alt fem skader til ejerskifteforsikringen, hvoraf to er afvist.

FRIDAS taksator har besigtiget manglende redningsåbning, væltet støttemur og manglende fuger den 15. februar 2023, men herefter er der intet sket i forhold til dækningssvar.

Klager har haft klaget til Kvalitetsafdelingen og senest kontaktet FRIDA pr. mail den 3. marts 2023 med endnu en rykker, men har desværre fortsat ikke modtaget svar på de sidste tre skadesagers afgørelse.

Derfor ser klager sig nødsaget til at indbringe en klage til Ankenævnet for Forsikring, idet klager er uenig med FRIDA i afgørelsen af skaderne [1] og [2] samt helt er uden svar på dækningsspørgsmålene gennem efterhånden mange måneder for skaderne [3], [4] og [5].

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende ... med overtagelse den 14. juni 2019.

Klager købte en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Domus Forsikring gennem FRIDA Forsikring Agentur.

Der er tale om en bygning opført i 2013 uden byggeskadeforsikring og derfor er det ejerskifteforsikringen, som klager har anmeldt skaderne til.

Klager har anmeldt følgende skader til ejerskifteforsikringen:

Skade [1] – badeværelsesgulv – anerkendt, men erstatningen er utilstrækkelig

Skade [2] - revner/sætningsskade - afvist

Skade [3] - manglende redningsåbning i stue på 1.sal – dækningsspørgsmålet er fortsat ubesvaret

Skade [4] - Støttemur til terrasse mangler fundament og er derfor væltet (umiddelbart en følgeskade til sætningsskaden) - dækningsspørgsmålet er fortsat ubesvaret

Skade [5] - Der mangler fuger ved sålbænke - dækningsspørgsmålet er fortsat ubesvaret.

Det er klagers opfattelse, at dækningstilsagnet i skade [1] er utilstrækkeligt til udbedring af skaden.

Det er klagers opfattelse, at afvisningen af sætningsskaden er forkert.

Det er klagers opfattelse, at de sidste tre skader efter at være anmeldt den 15. november 2022 til FRIDA i forbindelse med klagen over de to første skader, burde have været behandlet dækningsmæssigt med svar til klager på dette tidspunkt, som er 4½ måned efter anmeldelsen.

Klager ønsker med klagen at opnå, at skaderne [1] og [2] revurderes og dækkes korrekt i omfang og pris af ejerskifteforsikringen samt at der kommer en anerkendelse fra ejerskifteforsikringen af at erstatte de tre senere anmeldte skader. Klager mener at det er en meget kritisabel skadesagsbehandling af de tre senest anmeldte skader.

Skade [1] – manglende fald mod gulv afløb og hul i eksisterende gulvbelægning

Klager har gjort FRIDA opmærksom på, at:

- Det ikke er lovligt at lave opkant ved brusenichen fra 2013, medmindre der etableret et nyt afløb uden for brusenichen.
- Vand på gulvet løber væk fra gulv afløb og hen mod dør mod tilstødende lokale og ikke til eksisterende gulv afløb.
- Der er en lunke midt på badeværelsesgulvet, som samler vand.
- Der er ikke 30 mm fald fra dør til overkant af gulv afløb.
- Undersøgelse af gulvet og fald med laser viser, at gulvet har bagfald og lunke ses især på tværs af rummet mod bademiljø og tilstødende rum (væk fra gulv afløb)
- Gulvet i badeværelse er ikke udført iht. daværende gældende SBI-200, idet gulvet skal være udført på en sådan måde, at det ikke kan give skade på bygningen.
- Gulv og 10 cm af nederste del af væggene er konstateret uden vådrumsbehandling. Hele badeværelset er direkte vandpåvirket som det fremstår i dag, idet der ikke er helt afskilt til brusenichen.

FRIDA har anerkendt følgende inde i brusenichen

2 m2 ... G4 epoxy belægning udført i ... koster 8.000,00 kr. excl. moms.

Opgavebeskrivelse

Diamant slibning af betongulv med epoxymaling på.

Støvsugning

Skæring af anker ved afløb

Opretning af betongulv, så fald mod afløb opnås, udføres med epoxy mørtel.

Primning med Vespox EP klar

2 mm. mellemlag med Vespox EP klar og kvartssand for skridsikring og styrke.

Vespox topcoat

FRIDA har anerkendt at der udføres en opkant til brusenichen.

Opkanten er dog ikke en løsning, der kan stå alene, idet en opkant kræver, at der i den del af badeværelset, som ligger uden for brusenichen i så fald også bliver udført et gulvafløb, så gulvet derude har fald mod gulv-afløb. FRIDA vil ikke anerkende, at deres opkantsløsning betyder, at der skal udføres et gulvafløb uden for brusenichen.

Slutteligt har FRIDA anerkendt et beløb til en badevogn.

Hvad angår badevogn, så er prisen for badevogne omkring 2.200-3.000 kr. pr. måned. Hertil skal lægges transport fra udlejer til klagers adresse og retur. Endvidere skal der ske tilslutning til kloak, vand og el.

Det er ikke klagers opfattelse, at dette kan gøres inden for et beløb af 6.000 kroner. FRIDA bedes henvise til et firma, der kan udleje, transportere og installere en badevogn til 6.000 kroner. Typisk betinger udlejer, at der lejes i en periode ud over at der skal tilsluttes til vand, kloak og el samt betales for transport til og fra opstillingssted.

FRIDA henviser til BR18. Klager gør opmærksom på, at det er BR10 som dannede grundlag for byggeriet. Det er klart, at skal der nu udføres et nyt gulvafløb for at FRIDAS opkantsløsning skal være lovlig at udføre, så er det eventuelle regler i BR18, som vil komme til, at gælde for udførelsen.

Klager har købt en udvidet dækning, som dækker ulovlige bygningsindretninger.

Det er klagers opfattelse, at der i vådrum – direkte som indirekte påvirkede gælder krav, som naturligvis skal opfyldes. Ellers var der ikke behov for krav til vådrumsudførelser, hvis det er ligegyldigt om kravene opfyldes.

Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum

...

Uanset at der står vejledning øverst, så benyttes det som krav i henhold til teksten, idet der f.eks. står 'må ikke', hvilket gør vejledningen til krav.

Det fremgår endvidere af BR18, Fugt og vådrum (§§334-339), 2.0 om vådrum, at:

Vådrum er hele det rum, hvor der er vandpåvirkning. Det er for eksempel badeværelser, bryggers med gulvafløb og WC-rum med gulvafløb. Alle rum med gulvafløb er som udgangspunkt vådrum og skal derfor beskyttes mod de forventede fugtpåvirkninger i vådrum. Bryggers eller WC-rum uden gulvafløb betragtes ikke som vådrum.

Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner.

Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området om-

kring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

Klager gør opmærksom på, at der ikke er udført vådrumsgulv i badeværelset:

...

Klager gør også opmærksom på, at der ikke er udført en tilstrækkelig afskærmning af brusenichen, der har en åben indgang ud mod badeværelset, som oprindeligt er udført med niveaufri adgang til resten af badeværelset:

...

Den omstændighed, at der udføres en opkant mellem brusenichen og resten af badeværelset medfører derfor efter klagers opfattelse, at enten skal der udføres et gulvafløb i den del af badeværelset, som ved FRIDAS løsning afskæres fra gulvafløbet i brusenichen eller også skal hele badeværelsesgulvet have udført en vådrumsbehandling, så kravene i BR18 opfyldes på den ene eller den anden måde.

Det er i øvrigt også sådan, at væggene – der dokumenteret er udført uden vådrumssikring i de nødvendige 10 cm højde:

...

... meget hurtigt vil opsuge vandet.

Alt gulv i brusenichen skal vådrumsikres indtil 10 cm op ad væggene. Klager har dokumenteret via en murermester, at det ikke er udført. FRIDA har ikke modbevist denne dokumentation.

Alt gulv og vægge i den ikke direkte vandbelastede del uden for brusenichen skal ikke ligefrem vådrumsikres, men gulv og vægge skal stadig være vandafvisende (ikke vandsugende), hvilket væggene ikke ses at være uden for brusenichen:

...

Samlingen mellem gulv og vægge er et kritisk sted, hvor vand kan ledes til tilstødende bygningskonstruktioner.

Det klagers opfattelse, at den udbedring som FRIDA har tilbudt dels vil medføre at badeværelset opdeles i to områder (en direkte vandpåvirket og en indirekte vandpåvirket fugtighedszone), som hver især bør have deres eget gulvafløb, fordi begge områder er vådrum, uanset de betegnes som direkte og indirekte vandpåvirkede dele af et badeværelse.

På nuværende tidspunkt er der et fælles gulvafløb, der virker for hele badeværelset/vådrummet.

Hvis gulvafløbet i brusenichen separeres fra den øvrige del af badeværelset/vådrummet, skal den øvrige del have sit eget gulvafløb, der kan modtage overløbsvand fra håndvask, toilet eller fra en eventuel rørskade.

Hvis badeværelset udbedres som FRIDA ønsker det med at adskille brusenichen fra det resterende badeværelse, så skal det resterende badeværelse skal have vådrumsgulv, som et fremgår af BR18:

Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

Der er håndvask i badeværelset, som ligeledes er et vandpåvirket område. Det kræver reelt kun et legende barn, at en vask kan tilstoppe eller at en beboer – som i ankenævnskendelse 79012 glemmer at lukke for vandhanen eller en kat som i ankenævnskendelse 84032 får skubbet til en hane, så kan vand dermed løber over og giver bygningsskade på de ikke vandtætte tilstødende bygningsdele inde i selve badeværelset (se tidligere pile-angivelse på fotos i dette brev) og det tilstødende rum uden for badeværelset.

Overløbsvand kan i det vandpåvirkede område – som den øvrige del af badeværelset stadig er, selv om det ikke er direkte vandpåvirket som en bruseniche, ikke kan få anden udgang uden at der er et gulvafløb end det tilstødende rum til badeværelset. En udført opkant vil spærre for at vandet kan løbe til gulvafløb, medmindre der udføres et nyt gulvafløb i det øvrige badeværelse uden for brusenichen.

I tilfælde af vand stuver op i badeværelset.

Uanset gulvafløb eller ikke gulvafløb, så skal badeværelset – med eller uden opdeling i to rum have vådrumssikring. Opdeles rummet med en opkant, da skal der uden for brusenichen være vandafvisende overflader og etableres nyt gulvafløb.

Som det ses af dette foto, så er der også niveaufri adgang til det tilstødende rum:

...

Det er klagers opfattelse, at tilbuddet om erstatning er for lavt ansat i omfang og beløb. Klager har bedt FRIDA om at beregne et realistisk erstatningstilbud for udbedringen af skaden, hvilket FRIDA har afvist.

Klager opsummerer, at klager ønsker at opnå følgende:

Vådrumssikring mangler i brusenichen, hvilket klager har påvist gennem undersøgelse foretaget af murerfirma, at der ikke er i dag.

Vandafvisende vægoverflader i den resterende del af badeværelset, hvilket klager gør gældende ikke er tilfældet i dag og samlingen mellem gulv og væg i op til 10 cm højde er der nærliggende risiko for skade i ud over, at det ikke opfylder lovgivningens krav til udførelse af vådrum.

En udførelse af den opkant, som FRIDA tilbyder ændrer for klager ikke at se at kravene til såvel vådrumssikring i brusenichen og vandafvisende overflader i den resterende del af badeværelset.

En udførelse af opkant vil derimod efter klagers opfattelse medføre, at der skal etableres et nyt gulvafløb i den del af badeværelset, som i dag er uden gulvafløb, som eventuel overløbsvand kan afledes til.

Uanset om der udbedres med en opkant eller ikke, er det klagers krav over for FRIDA, at badeværelset som helhed lovliggøres og skaden udbedres til den pris, som det vil koste at udbedre skaden korrekt og lovligt enten med eller uden at der udføres en opkant.

Skade [2] + skade [4] - der er samlet et omfattende revnebillede i bygningen

Revner i beboelsesbygningen

Klager har sendt rapporter fra [tegnestue] og fra [geoteknisk firma] til FRIDA. Begge rapporter bekræfter desværre klagers bekymring om, at der ikke kun er tale om mindre revner ved gulv i køkkenen, men derimod en udvikling af revner i bygningen, der kun kan betegnes som et omfattende revnebillede i bygningen. Klager henviser til rapporterne og vedlægger dem i klagen til Ankenævnet.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

...

Det er klagers opfattelse, at en K1-karakter, der står for en mindre alvorlig skade i en gulvoverflade i køkkenet desværre har vist sig at være en del af en sætningsskade, der har udviklet sig siden klager overtog ejendommen.

Klager har med rapporterne ikke kun sandsynliggjort, men reelt også dokumenteret, at der bør være tale om dækningsberettigede revneforløb/sætningsskader.

[Geoteknisk firma] vurderer, at det er nødvendigt med en yderligere undersøgelse for at afklare årsagen til at der opstår revner, som løbende udvikler sig. Det anbefales at der udføres en supplerende undersøgelse der både indeholder geoteknisk boring(er) og destruktive indgreb i eksisterende gulvkonstruktion.

Klager har bedt FRIDA anerkende følgende i den forbindelse:

- At erstatte for en udbedring af sætningsskaderne i bygningen samt årsagen til at de er opstået.
- At betale for udgiften til den anbefalede supplerende undersøgelse for at klarlægge årsag og omfang af sætningerne. Dette fordi ikke kun udbedringen af selve sætningsskaderne bør være dækket, men også årsagen til at sætningsskaderne opstår bør være dækket.
- At refunderer klager udgiften til allerede afholdte undersøgelser/vurderinger, idet det derigenem er sandsynliggjort, at der er en dækningsberettiget sætningsskade i bygningen. Fakturaer for udgifterne vedlægges sammen med vurderingerne.

Dette har FRIDA afvist.

Støttemur til terrassen er væltet grundet manglende fundament.

Har umiddelbart også en vis sammenhæng med sætningsskaden ud over, at muren mangler fundament:

...

Det er klagers opfattelse, at muren ganske enkelt primært er væltet på grund af, at der sket sætninger af bygningen, som har bidraget til at lægge muren ned.

Uanset om der er sammenhæng eller ikke, så er støttemuren bygget sammen med bygningen og skaden bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klager beder om, at FRIDA anerkende at erstatte udgiften til en udbedring af skaden på støttemuren.

FRIDA har på trods af flere rykkere sendt til både skadeafdeling og klageafdeling ikke afgivet deres svar om dækning.

Skade [3] - manglende redningsåbning

I dagligstuen på 1 sal, mangler der en redningsåbning.

Det er således, at der i nyere huse skal udføres redningsåbninger. En manglende redningsåbning er en ulovlig bygningsindretning i et hus fra 2013. I BR10 – som var gældende på opførelsestidspunktet – var der et krav om redningsåbninger.

Klager henviser i den forbindelse til, at klager har udvidet dækning, som omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Endvidere henviser klager til kendelse fra Ankenævnet, hvor FRIDA i en tilsvarende skadesag anerkendte at der er krav om redningsåbninger og at manglende redningsåbninger er omfattet af den udvidede dækning:

...

Af de her nævnte grunde mener klager, at FRIDA bør anerkende at erstatte, at der udføres en redningsåbning på 1. salen.

Klager beder om, at FRIDA anerkende at erstatte en udbedring af skaden ved at erstatte udgiften til at der udføres en redningsåbning.

FRIDA har på trods af flere rykkere sendt til både skadeafdeling og klageafdeling ikke afgivet deres svar om dækning.

Skade [5] - Der mangler fuger ved sålbænke og nogen stader mangler sålbænke fald

Sålbænke og områderne omkring er en del af bygningens klimaskærm. Nedbør kan trænge ind:

...

Fuger mangler flere steder og der ses tydelige tegn på misfarvning som følge af opfugtning, fordi vandet trænger ind, hvor der mangler fuger.

Sålbænke har ikke alle steder tilstrækkeligt fald væk fra bygningen.

Manglende fald og manglende fuger er skader i en nyere klimaskærm – særligt når det ses at der er tegn på at der sker opfugtning disse steder. En klimaskærm skal være tæt. Jo nyere en bygning er – des større forventning kan klager have til klimaskærmens tæthed og til en korrekt udførelse af bygningskonstruktionerne, så de beskytter bygningen mod skader.

Når der er åbninger i form af manglende fuger, så giver det desværre en indlysende mulighed for, at nedbør kan trænge ind og opfugte med eventuelle skader til følge. Det er netop derfor, at der udføres fuger, da sådanne huller skal være lukket til og sålbænke skal udføres med fald væk fra facaden og klimaskærmen derved er intakt og kan modstå nedbør samt bortlede vand fra facaden.

Klager beder om, at FRIDA anerkende at erstatte en udbedring af skaden ved at erstatte udgiften til at der udføres manglende fuger og konstateres der fugtighed i områderne og følgeskader deraf, da bør disse følgeskader ligeledes være dækket.

FRIDA har på trods af flere rykkere sendt til både skadeafdeling og klageafdeling ikke afgivet deres svar om dækning.

Klager har benyttet sig af bistand i forbindelse med klagen til FRIDA

Klager har haft behov for bistand fra [tegnestue], geotekniker samt [klagerens repræsentant] i forbindelse med klagesagerne hos FRIDA.

Klager beder om at få udgifterne refunderet af FRIDA.

Klager sender hurtigst muligt dokumentation for udgiften til [tegnestue] og geotekniker, så udgiften kan indgå i sagens vurdering.

Der er vedlagt faktura for den bistand som klager har modtaget fra [klagerens repræsentant]. Bistanden har bestået i gennemgang af sagens dokumenter, telefon og mail med klager, mailkorrespondance til/med FRIDA.

Klager afventer FRIDAS svar

Klager forventer, at FRIDA beder Ankenævnet afvise klagen over de tre senest anmeldte skader, fordi klager ikke har fået svar fra FRIDA.

Her gør klager dog opmærksom på, at FRIDA har haft rig lejlighed til at give klager svar og har valgt ikke at give svar, selv om der er sendt flere rykkere siden anmeldelsen den 15. november 2022 sammen med klagen til FRIDA over de to tidligere anmeldte og afviste skader.

Klager mener, at FRIDAS håndtering af de seneste anmeldte skadesager er meget kritisabel:

- dels på grund af det lange skadeforløb uden afklaring af dækningsspørgsmålet,
- dels skadebehandlerens ageren ved modtagelsen af den skriftlige anmeldelse af de 3 seneste skader
- at der ikke er nogen afklaring efter 4½ måned
- End ikke flere klager til klageafdelingen – senest 2. marts 2023 - medførte et dækningssvar for de 3 seneste anmeldte skader.

Dags dato den 31. marts 2023 er klager stadig uden svar på dækningsspørgsmålet for de 3 seneste anmeldte skader."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants indlæg af 15/8 2023. Selskabet har den 18/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2013 med overtagelsesdato den 14. juni 2019.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag A**.

Hertil var der den 29. marts 2019 udarbejdet en tilstandsrapport, som er fremlagt af klager som **bilag 15**.

I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte klager:

1. Skade [1] – Afløb i badeværelse

Klager anmeldte den 31. januar 2022 følgende:

Da vores [barn] gik i bad i går siger gulvet en lyd, hvorefter der begynder at boble vand ud og ind af sprække i gulvet. Vi har bedt en fagperson vurdere skadens omfang - han kommer forbi i denne uge. Efter rådgivning fra jer stopper vi med at tage bad. Dette er husets eneste bad.

Den 4. februar 2022 meddelte vi, at vi havde brug for en udtalelse fra en fagmand, da klager ikke havde dokumenteret, at skaden var til stede ved overtagelsen (**bilag B**).

Den 13. februar 2022 vendte klager tilbage med en udtalelse fra sin håndværker (**bilag C**), hvorefter taksator fra Domus Forsikring den 18. februar 2022 besigtigede det anmeldte forhold.

Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 11. marts 2022 vendte vi tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold bl.a. pga. skaden først var anmeldt 2 år og 7 måneder efter overtagelsen (**bilag E**), hvorefter klager den 13. marts 2022 fremsendte en indsigelse (**bilag F**).

Den 3. april 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse (**bilag G**), hvor der var vedlagt billeder af bagfald og lunke i selve brusenichen (**bilag H**).

På baggrund af indsigelsen vendte vi den 29. april 2022 tilbage og meddelte dækning over den udvidede dækning, da klager havde fremsendt dokumentation på en lunke og bagfald i brusenichen (**bilag I**).

Klager indhentede herefter endnu en udtalelse fra en teknisk rådgiver fra den 5. maj 2022 (**bilag J**).

Den 23. august 2022 fremsendte vi et tilbud om kontanterstatning til kunden (**bilag K**), hvorefter klager den 24. august samt 1. september 2022 fremsendte nye indsigelser (**bilag L**).

Den 11. oktober 2022 svarede vi på kunden henvendelser vedr. bl.a. faldet på hele badeværelset (**bilag M**) og den 17. oktober 2022 fremsendte vi en erstatningsopgørelse (**bilag N**) inkl. tilbud på ny epoxy belægning i brusenichen (**bilag O**).

Klagers forsikringsrådgiver fremsendte den 15. november 2022 en indsigelse over afgørelsen (**bilag P**), hvorefter Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 12. januar 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag Q**).

Fridas opfattelse

1.1 Basisdækningen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4B:

...

Den omstændighed, at der alene er tale om et enkelt gulvafløb i badeværelset har siden opførelsen af ejendommen i 2013 ikke givet anledning til nogen former for skader.

VI finder derfor ikke, at der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade og den omstændighed, at der alene er tale om et enkelt afløb i badeværelset ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jf. vilkårenes pkt. 4B.

1.2 Den udvidede dækning

Vi har den 17. oktober 2023 fremsendt en erstatningsopgørelse inkl. etablering af korrekt fald i brusenichen samt etablering af en opkant i brusenichen.

Klagers rådgiver anfører i hendes høringsindlæg, at der på tidspunktet for husets opførelse i dagældende bygningsreglement var krav til, at der skulle etableres to afløb i et badeværelse, når der var tale om en bruseniche samt en håndvask og henviser bl.a. til SBI-200.

Med hensyn til SBI-200 er der alene tale om en vejledning. Jf. vilkårenes pkt. 21A, medfører manglende overholdelse af vejledninger ikke, at der er tale om dækning over den udvidede dækning, da afgørende for dækning derimod, om bygningsreglementet ikke er overholdt.

Set i forhold til at ejendommen er opført i 2013 er udgangspunktet, at det er bygningsreglementet fra 2010, som skulle overholdes i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Følgende fremgår af bygningsreglementet fra 2010 pkt. 4.6, nr. 4):

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

...

I bygningsreglementet fra 2018, som er gældende i dag, er der noteret i § 339 pkt. 5), vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

I tilknytning til dette punkt, er der i BR18 udformet en vejledning, som præciserer, hvorledes kravet i BR18 og dermed også BR10 om vand skal ledes til afløb skal fortolkes.

I vejledningen er der bl.a. anført følgende (**bilag R**):

Hele gulvet i et vådrum skal udføres som et vådrumsgulv, som er et vandtæt gulv. Vandstænk vil på et vådrumsgulv fordampe eller kunne tørres op uden at udgøre en risiko for bygningens konstruktioner. Den vandbelastede del af rummet er de områder, hvor der kan antages at være direkte påvirkning af vand på regelmæssig basis. Dette vil normalt være de dele af gulve og vægge der er i nærheden af brusere, badekar eller lignende. Hvor stor en vandbelastning der må forventes i området omkring bruseniche og badekar, afhænger af udformningen af afskærmningen for vand. Hvis der i vådrum på terrændæk, er tilstrækkelig afskærmning af bruseniche, så der ikke forventes direkte vandpåvirkning på gulvet uden for brusenichen, er det ikke nødvendigt at have yderligere gulvafløb i rummet uden for brusenichen, da gulvet skal udføres som vådrumsgulv.

I den vandbelastede del af rummet, hvor der kan forventes vand på gulvet fra for eksempel badekar og brusenicher, skal der være tilstrækkeligt fald på gulvet til at sikre, at vandet afledes til gulvafløb.

Som udgangspunkt skal gulve udføres med fald mod gulvafløb for at minimere risikoen for vand-skader. Det er dog ikke nødvendigt at have fald på gulvet i hele vådrummet i alle tilfælde. Følgende elementer skal tages i betragtning ved vurderingen af, hvor stort et område, der skal have fald på gulvet:

- a. Risiko for skader på konstruktioner og nabolokaler, herunder andre erhvervs- eller boligenheder*
- b. Badeværelsets størrelse og indretning*
- c. Det vandbelastede områdes indretning og afskærmning, herunder eventuelle opkanter eller forsænkninger omkring vandbelastede områder*

Som det fremgår af vejledningen til BR18, er der ikke i alle tilfælde krav til, at der etableres fald mod afløb.

Der er således ikke krav til et ekstra afløb, såfremt der etableres opkant til brusenichen og tilstrækkelig afskærmning af brusenichen.

Vi har tidligere meddelt dækning til følgende:

- Etablering af opkant til brusenichen
- Etablering af korrekt fald i brusenichen mod afløbet

Ud over dette kan vi med dette høringssvar tilbyde at dække afskærmning af brusenichen i form af et badeforhæng, så kravet i bygningsreglementerne vedr. der skal være fald til afløb hermed er lovliggjort og der dermed alene er krav til, at der skal være tale om et enkelt afløb i badeværelset.

Med hensyn til klagers kommentarer til, at der bør være et ekstra afløb, som følge af, at der er tale om en håndvask i badeværelset, skal vi bemærke, at der ingen oplysninger er i såvel BR10 som i 2018 og dertilhørende vejledninger om, at der ud over vandet fra håndvasken ledes til afløb via selve håndvasken, er krav til et ekstra afløb ved siden af håndvasken.

Såfremt dette var tilfældet, ville man også i alle køkkener, have krav til et ekstra gulvafløb, når der er tale om en håndvask, hvilket ikke er tilfældet.

Når der ikke er tale om krav til etablering af ekstra gulvafløb, hvilket fremgår af BR10 og 18 og dertilhørende vejledninger, finder vi fortsat ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det er ulovligt, at der ikke er tale om et ekstra afløb i badeværelset. Forsikringen dækker derfor fortsat ikke etablering af et ekstra afløb i badeværelset jf. vilkårenes pkt. 21A.

1.2.2 Dispensation hos myndigheder

Vi skal bemærke, at det er en yderligere betingelse for dækning, at klager giver os fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da vi ikke finder, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, kan vi ikke på vegne af klager tilbyde at søge om dispensation uanset, at klager giver os fuldmagt.

Såfremt klager på trods af dette høringssvar fastholder, at der er krav til etablering af et ekstra afløb, afventer vi, at klager søger om dispensation, da der er krav om, at dispensation ikke kan opnås jf. vilkårenes pkt. 21A.

Såfremt klager ikke fremlægger denne dispensation, kan vi heller ikke af den grund tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

2. Udgifter til badevogn

Klagers rådgiver har indsigelser mod vores erstatningsopgørelse tilknyttet 'badevogn'.

Vi har i vores besvarelse fra 12. januar 2023 meddelt følgende til forsikringsrådgiveren:
Med hensyn til udgift til en badvogn kan jeg forstå på dig, at prisen ikke kan holde sig på de 6.000 kroner. Du er velkommen til på vegne af kunden at indhente et tilbud på badvognen til sagsbehandleren. Sagsbehandleren vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes og erstatningsopgørelsen evt. kan ændres.

Som præcisering af vores dækningstilsagn og tilhørende erstatningsopgørelse kan vi oplyse, at klager fortsat er velkommen til at indhente tilbud på leje af badevogn inkl. tilslutning af el, vand, kloak samt transport til og fra opstillingssted, hvilket fortsat er dækket af forsikringen.

Når vi modtager tilbuddet, vil vi vurdere, om tilbuddet kan godkendes.

3. Vådrumsgulv og væg i badeværelset

3.1 Basisdækningen

Klagers rådgiver gør gældende, at der generelt mangler vådrumsgulv i badeværelset og henviser på side 4 til udtalelse fra Murermester ..., hvor murermesteren bl.a. anfører følgende:

Der ikke er lavet vådrumsbehandling af gulv og vægge i brusenichen.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen alene konstateret følgende problemer med fugt i badeværelset (**bilag D**):

Ved besigtigelsen ses der i bruseniche hul i epoxylaget med mindre underliggende manglende vedhæftning mellem epoxy og betongulv.

I området omkring hullet kan der i ca. ½ m² omkreds måles fugt, især mod GA.

På modstående væg bag bruseniche i værelse måles fugt i væggens nederst 10 cm over ½ meter.

Der ses ikke andre skader på gulvet i badeværelset.

Der er ikke opkant mellem bruseniche og den øvrige del af badeværelset.

Med hensyn til årsagen til den anmeldte skade vurderer taksatoren følgende:

Årsagen vurderes at være mekanisk påvirkning af epoxybelægningen, som over tid har medført vandindtrængen til underliggende beton med efterfølgende slip i epoxybelægningen. Forholdet har nok været der en tid som har udviklet sig til fugt ophobning i underliggende beton og tilstedende væg i værelse. Omfang af ødelagt belægning ca. 1 m². omfang af fugt er i undergulv og væg i værelse. Selve væggen i brusekabinen vurderes at være tæt.

Der er alene konstateret fugt i selve brusenichegulvet som følge af, at gulvet har været utæt, som forsikringen har dækket.

Når der ikke siden opførelsen i 2013 er sket fugtskader i det øvrige badeværelse, finder vi ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af basisdækningen.

3.2 Den udvidede dækning

Der fremgår følgende fremgår af bygningsreglementet fra 2010 pkt. 4.6, stk. 1-5:

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og wc-rum med gulvafløb skal opfylde følgende krav:

- 1) *Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.*
- 2) *Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.*
- 3) *Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.*
- 4) *Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.*
- 5) *I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.*
- 6) *Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.*

Vedr. pkt. 1), 2) og 3) er der alene konstateret fugt i brusenichen, som nu bliver elimineret ved udbedringen af årsagen til vandskaden i form af utæt gulv og når brusenichen nu bliver adskilt fra det øvrige badeværelse med en opkant inkl. badeforhæng. Når der i øvrigt ikke siden 2013 er sket skader eller følge af måden gulve og vægge uden for brusenichen er udført på, finder vi, at ovennævnte tre funktionskrav i BR10 er overholdt.

At gulve og vægge i badeværet er tætte i derfor lovligt dokumenteres af taksatorens mail fra den 15. september 2023, hvor taksatoren bl.a. konkluderer følgende (**bilag SS**):

Ud fra min besigtigelse og fotos, vurderer jeg at væg overflader i vådzone er tætte. Som det fremgår af SBI200, anbefales det ikke at male vægge i vådzone- men kan accepteres udført i kategori (L), en familie- og sommerhuse, men kræver øget vedligeholdelses. Forholdet er ikke ulovligt.

Med hensyn til pkt. 6) er der ikke krav til vådrumssikring i dette badeværelse, da der ikke er tale om skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer.

Samlet finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at måden gulve og vægge er udført på i badeværelset udgør en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Med hensyn til eventuel ansøgning om dispensation hos myndighederne vedr. dette punkt, skal vi henvise til, at pkt. 1.2.2 nævnt ovenfor også gælder for denne anmeldelse.

4. Skade [2] – Revner i bygningen

Vi modtog den 10. maj 2022 en rapport fra klagers tekniske rådgiver (**bilag J**).

Den 7. juni 2022 vendte vi tilbage og oplyste, at vi ikke ud fra notatet kunne vurdere, om skadebegrebet var opfyldt og kunne derfor ikke tilbyde at dække undersøgelsesudgifter eller udgifter til destruktive indgreb (**bilag S**).

Efterfølgende kontaktede klager [geoteknisk firma], som den 31. august 2022 udarbejdede 'Skadesundersøgelse – Indledende møde' den 31. august 2022 (**bilag T**) og fremsendte den 12. september 2022 et tilbud på en reel undersøgelse af funderingen og jordbundsforhold af ejendommen fra den 9. september 2022 (**bilag U**).

Den 5. oktober 2022 vendte vi tilbage og meddelte, at vi fastholdt afvisningen (**bilag V**). Den 12. januar 2023 meddelte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, at vi havde behov for en besigtigelse af en taksator.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 15. februar 2023. Rapporten fra taksatoren fremlægges som **bilag X**.

Efterfølgende fremsendte klager sagen til ankenævnet den 14. april 2023 uden at have modtaget svar efter taksatorens besigtigelse.

Fridas opfattelse af sagen

Som det fremgår af sagsfremstillingen, har klager fremsendt flere rapporter fra teknikeren som beskriver revner i bygningen.

Taksatoren har i den forbindelse besigtiget ejendommen for at undersøge, om revnerne har konstruktiv betydning herunder om der som følge af de registrerede revner er tale om nærliggende risiko for skade.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende, som tager udgangspunkt i de iagttagelser, som klagers rådgivere har noteret i deres rapporter.

Vandrette revner i mørtelfuger indvendige skillevægge

Ved skillevæg mellem trappe til hævet etage i stue ses nederst i skillevægge mindre vandret revne i mørtelfuge(10 cm) samt på modsatte side under trappen (20cm).

Ved skillevæg mellem stue og multirum, samt ved indvendig skillevægge til soveværelse og værelse, ses nederst, mindre revne i mørtelfuge.

(revner mellem 20-30 cm).

Ved vinduesfals indvendig på ydervæg mod nord er der pudsrevne i fals ved gulvet. Samt ved indvendig overligger over vinduet.

Ved indlagt træbjælke som holder indskudt etage i stuen ses pudsrevner ved indlægget i murværket.

Revner ved overgang gulv/væg i stue, nedre del.

Der ses rundt langs gulvet med overgang til væg revner i vægpuds/gulv, samt ved indvendig træstøje som bærer indskudt etage.

Revner i 'NEW Yorker' gulv Multirum/stue og repos ved trappe til stue.

Der ses end del revner i underlagt for New Yorker belægningen. Der er revner som er af ældre dato da disse er blevet larkeret over, lukket. Men der ses også en del nyere revner i underlaget samt der er steder hvor underlaget, spartellaget, er sluppet.

Der henvises til rapport fra rådgiver.

Skæve køkkenelementer.

Ved indbygget køleskab ses skævheder i elementet og FT oplyser at generelt for køkkenelementer er de over tid blevet skæve og svært at åbne/lukke elementer.

Ved besigtigelse ses bl.a. at køleskabselement er monteret 'skævt' til bagvedliggende mur.

Med hensyn til årsagen til årsagen til det konstaterede oplyser taksatoren følgende:

Ad. 1: Forholdet vurderes at skyldes mindre bevægelsesrevner. Huset er højtliggende med åbne facader til åbent land.

Omfang af revner er primært på bygning med køkken/alrum/indskudt etage, som er en højbygning mod åbent landskab. Bevægelsesrevner og vurderes uden konstruktiv betydning.

Omgang af revne ved multirun/stue/soveværelse/værelse vurderes at skyldes mindre bevægelsesrevner og vurderes uden konstruktiv betydning.

Ved indlagt træbjælke skyldes revner ved indlæg i murværket, bevægelsesrevne da der er tale om 2 forskellige materialer der arbejder forskelligt.

Ad. 2: Forholdet skyldes at der ikke er lavet en fuger mellem gulv/væg/søjle. Bygningsdelene bevæger sig forskelligt hvorved der opstår revner.

Ad. 3: Spartel laget under new Yorker belægningen er meget tyndt og ikke armeret. Beton dækket under er vist som armeret beton, med indlagt gulvvarme. Årsagen vurderes at være manglende priming mellem spartellag og beton, samt at op og nedskruning af gulvvarme medfører forskellige bevægelser i konstruktionen som er årsag.

Ad. 4: Generelt for elementerne, bære de præg af at være monteret af 'gør det selv'.

Skadebegrebet

Taksatoren vurderer, at der generelt er tale om revner uden konstruktiv betydning.

Med hensyn til pkt. 1) og 2) vurderer taksatoren således, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner.

Med hensyn til pkt. 3) er der alene tale om mindre revner, som ikke er usædvanlige i forhold til måden gulvet er udført på og der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade. Taksatoren vurderer i den forbindelse, at der alene er tale om kosmetiske forhold, som ikke giver nærliggende risiko for skade på det underliggende betongulv.

Med hensyn til pkt. 4) skyldes de mindre skævheder mv. alene, at elementerne ikke er opsat 100 % håndværksmæssigt korrekt.

Da der ikke er konstateret aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver

nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele eller forhold, der ned sætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand kan vi ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 4B.

Tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

...

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen den 29. marts 2019 bemærket følgende i pkt. 7.2:

Der er en mindre revner i overgangen mellem gang og køkken afdeling. Samt flere mindre revner i gulvoverfladen i køkkenet. Note: Det er uden konstruktiv betydning.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Det er vores opfattelse af oplysningen i tilstandsrapporten netop harmonerer med hvad taksatoren 18. februar 2022 og dermed næsten 3 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten har konstateret.

Der er således fortsat alene tale om revner i bygningen, som ikke har nogen konstruktiv betydning og derfor ikke udgør alvorlige skader, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Det er derfor vores opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Nærmere undersøgelse

Vi kan ikke tilbyde dækning til nærmere undersøgelse af jordbundsforhold og fundering, da der ikke er konstateret konstruktive skader som peger på, at der er tale om mangler ved funderingen eller alvorlige skader som tyder på, at huset sætter sig mere, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende huse af samme type/alder og en nærmere undersøgelse finder vi derfor ikke som værende nødvendig.

5. [4] - Støttemur

Den 22. december 2022 bekræftede vi modtagelsen af anmeldelse af bl.a. væltet støttemur (**bilag Y**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 15. februar 2023 og rapporten fra den 23. marts 2023 fremlægges som **bilag Z**.

Den 25. maj 2023 vendte vi tilbage og oplyste, at det anmeldte forhold hverken var dækket af basisdækning som den udvidede dækning (**bilag Æ**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Under overdækket terrasse mod syd mellem bygning, ses terrassebelægning af beton sten lagt i grus. Terrassen afsluttes mod terræn af en pudset Lecablok. Lecablokkene hælder udefter og ses ikke forankret på selve huset. Der er revner i kantens pudslag.

Terrassebelægningen ses sunket i forhold til over kant Lecablok.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 3:

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold

uden for selve bygningen.

Som det fremgår af oplysningerne fra taksatoren, befinder støttemuren sig uden for bygningen og er ikke forankret med selve huset.

Da støttemuren befinder sig udenfor ejendommen, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.

At støttemuren jf. klagers forsikringsrådgivers opfattelse er væltet som følge af måden ejendommen er funderet på, finder vi i øvrigt udokumenteret og uden betydning for vurderingen af dækningen, da der ikke er mulighed for dækning af forhold uden for grunden jf. vilkårenes pkt. 3.

6. Skade [3] – Manglende redningsåbning

Den 22. december 2022 bekræftede vi modtagelsen af anmeldelse af bl.a. manglende redningsåbning (**bilag Y**).

Vi finder, at manglende redningsåbning som udgangspunkt er en ulovlig bygningsindretning jf. BR10.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen.

Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

I dette tilfælde har det anmeldte forhold i form af manglende redningsåbning været synligt for klager allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Jf. forældelseslovens § 2 har klager kunne anmelde kravet til forsikringen allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Da forholdet er anmeldt til forsikringen over 3 år efter det tidligste tidspunkt, hvor klager kunne kræve fordringen opfyldt jf. forældelseslovens § 2, dækker forsikringen heller ikke af den grund det anmeldte forhold, da der var indtrådt forældelse forud for anmeldelsen til forsikringen jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 97694 havde klager anmeldt over 3 år efter overtagelsen, at der manglende fald i badeværelset.

Nævnet fandt, at når klageren i en lang periode og i mindst tre år før anmeldelsen til selskabet havde haft kendskab til, at der ikke var tilstrækkeligt fald mod afløbene i badeværelset fandt nævnet, at klagers eventuelle krav på forsikringsdækning var forældet.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

7. Skade [5] – Fuger ved sålbænke

Den 22. december 2022 bekræftede vi modtagelsen af anmeldelse af bl.a. manglende fuger ved sålbænke (**bilag Y**).

Den 15. februar 2023 besigtigede taksator fra Domus Forsikring det anmeldte forhold. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag Ø**.

Efterfølgende vendte vi den 25. maj 2023 tilbage og afviste det anmeldte forhold (**bilag Å**), hvorefter klager indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

7.1 Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende:

Ved vinduer og terrasseparti ved indskudt etage i stuen er der monteres zinksålbænke.

Sålbænkene er lagt over murbrystning med knas fuge til murfalse, ingen fuge.

Ved besigtigelsen kan det konstateres at der er fals udefter på samtlige sålbænke, om end med vigende hældninger.

Ved fugtmåling under sålbænke i området under vinduesfalse, kan der ikke måles forhøjet fugt i murværket.

Set i forhold til, at ejendommen er overtaget i 2019 og forholdet først anmeldes over tre år senere i 2022 og der siden opførelsen i 2013 ikke er sket nogen form for skade, som følge af det anmeldte forhold, finder vi ikke, at forholdet på overtagelsen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

7.2 Den udvidede dækning

Hertil finder vi heller ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at forholdet er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

7.3 Forældelse

Også her er der tale om anmeldelse af skaden over 3 år efter overtagelsen, hvor forholdet har været synligt for klager allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Da forholdet er anmeldt til forsikringen over 3 år efter det tidligste tidspunkt, hvor klager kunne kræve fordringen opfyldt jf. forældelseslovens § 2, dækker forsikringen heller ikke af den grund det anmeldte forhold, da der var indtrådt forældelse forud for anmeldelsen til forsikringen jf. forældelseslovens § 2 og 3.

8. Klagers udgifter til rådgiver

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32:

Stk. 3. Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ved ansvarsforsikring finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse med hensyn til den skadelidtes erstatningskrav mod selskabet.

Vi finder ikke, at klagers rådgivers bistand samt klagers udgifter til teknisk bistand har været nødvendig i sagen.

Vi kan derfor ikke tilbyde at dække klagers omkostninger forbundet hermed i den forbindelse."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 2/10 2023, 13/11 2023 og 28/11 2023. Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skade [1] – Afløb i badeværelse samt 3. vådrumssikring

1.1 Vådrumssikring

Klagers rådgiver gør gældende, at der skal etableres vådrumssikring, da gipspladerne er lavet af organisk materiale.

Taksatoren oplyser, at det ham bekendt er tale om et badeværelse med murstensvægge, hvor der ikke er tale om gipsplader.

Klagers rådgiver er velkommen til at fremsende fotos som dokumenterer, hvor i badeværelset der er tale om gipsplader.

Dog skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Såfremt klager fremlægger dokumentation i form af billeder af gipsvægge i badeværelset, oplyser taksatoren, at der i forbindelse med anvendelsen af gipsvægge i et badeværelse anvendes en vådrumsmembran på den indvendige side i badeværelset, så kravet i gældende bygningsreglement til anvendelse af vådrumsmembran følges. Dette skyldes, at der er tale om uorganiske materialer i gipsplader.

Taksatoren oplyser, at membranen etableres ved, at der påføres en væske, som efterfølgende hærdes som en gummimembran på den indvendige side af gipspladen. Herefter kan der eks. påføres maling eller filt.

Når der ikke er tale om nogen former for skader i badeværelset, som følge af den eventuelle anvendelse af gipsplader i form af råd eller lign. finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der mangler membran på disse gipsplader.

Såfremt klager kan fremlægge dokumentation på, at der ikke anvendt fugtmembran på disse gipsvægge, skal vi for god ordens skyld bemærke, at denne omstændighed alene medvirker til, at der skal etableres ovennævnte membran på gipsvæggene. Dette betyder, at der i resten af badeværelset fortsat ikke er behov for vådrumsmembran, for at badeværelset er lovligt.

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der mangler membran på den indvendige sider af de eventuelle gipsplader i badeværelset, dækker forsikringen ikke etablering af membran i det tilfælde, at klager kan fremlægge dokumentation på, at der er anvendt gipsplader i badeværelset.

1.2 Afløb i badeværelse

Som følge af ny praksis hos Ankenævnet for Forsikring, er vi indforstået med at dække etablering af et ekstra afløb i badeværelset udenfor brusenichen over VVS-dækningen på basisdækningen.

Af erstatningen fratrækker selvriskoen jf. policen.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbud og omfang kan godkendes, eller vi har behov for endnu et tilbud.

Når vi har meddelt dækning, finder vi derfor ikke, at der er behov for at ansøge om dispensation fra kommunen. Klagers fuldmagt bliver blandt anden af denne grund derfor ikke fremsendt til kommunen.

Da klagers forsikringsrådgiver bistand har medvirket til dækning vedr. dette forhold, så er klagers rådgiver velkommen til at fremsende et forslag til afregning af sin bistand vedr. dette enkelte forhold. Vi vil efterfølgende vurdere, om forslaget kan godkendes.

6. Skade [3] – Manglende redningsåbning

Efter gennemgang af sagen på ny, er vi indforstået med at dække etablering af en redningsåbning.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen jf. policen.

Klager er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbud og omfang kan godkendes, eller vi har behov for endnu et tilbud.

Da klagers forsikringsrådgiver bistand har medvirket til dækning vedr. dette forhold, så er klagers rådgiver velkommen til at fremsende et forslag til afregning af sin bistand vedr. dette enkelte forhold. Vi vil efterfølgende vurdere, om forslaget kan godkendes."

Klagerens repræsentant har i brev af 28/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade [1] – gulvafløb

Klager er tilfreds med, at Domus - efter sagens indbringelse for Ankenævnet - har besluttet at dække udgiften til den udbedring, der går på at der etableres et nyt gulvafløb uden for brusenichen med hvad deraf følger af tilhørende nødvendige arbejder for at løsningen er lovlig og korrekt funktionel.

Domus har oplyst, at være indforstået med at dække etablering af et ekstra gulvafløb i badeværelset udenfor brusenichen. Klager går naturligvis ud fra, at der i den forbindelse etableres et fald mod dette gulvafløb. Klager henviser til Gulv i vådrum - Tømrerbogen - Praxis og at det i SBI 252 og BR18 blandt andet fremgår:

...

Det betyder for klager at se, at der ud over at der etableres korrekt fald mod det nye gulvafløb, som Domus har anerkendt at erstatte udgiften til etableres også skal etableres en dørskinne, idet der i dag er niveaufri adgang mellem badeværelse og tilstødende rum.

Klager indhenter tilbud på udbedringen og tilbuddet tilgår klagesagen så snart tilbuddet foreligger.

I det omfang at Domus accepterer tilbuddet som klager indhenter vil denne del af klagen kunne afsluttes som forligt mellem parterne.

I det tilfælde, at Domus ikke kan acceptere tilbuddet, vil det være nødvendigt at få Ankenævnet til at træffe afgørelse i klagesagen.

Skade – fugt i væggen i brusenichen

I forbindelse med den anerkendte skade i brusenichens gulv har Domus (FRIDA) selv fugtmålt og konstateret opfugtning. Om opfugtningen skyldes gulvskaden eller om det skyldes den omstændighed, at der ikke er udført vådrumssikring i den direkte vandpåvirkede vådrumszone ved klager ikke.

Klagers murerfirma har taget hul på væggen og konstateret at der ikke er vådrumssikring. Det kan derfor forholde sig sådan, at det er en opfugtning fra badevand forårsaget af bruseren.

Klager er usikker på, hvordan Domus stiller sig til udbedringen af fugtskaden i væggen.

Derfor beder klager om, at Domus mere præcist oplyser i klagesagen om, hvordan Domus dækker fugtskaden i brusenichens væg.

Skade [1] - gipsvægge

Klager frafalder denne del af klagen, idet der nu bliver etableret et gulvafløb med korrekt fald uden for brusenichen og opkant mod tilstødende rum til badeværelset.

Skade [2] + skade [4] - der er samlet et omfattende revnebillede i bygningen

Klager fastholder klagen og henviser igen til klagers tidligere argumentation.

Ankenævnet bedes afgøre klagen, idet Domus i deres seneste svar har oplyst ikke at have yderligere til punkt.

Klager henviser til den dokumentation, som klager tidligere har fremlagt i klagesagen.

Skade [3] - manglende redningsåbning

Klager er tilfreds med, at Domus - efter sagens indbringelse for Ankenævnet - har besluttet at dække udgiften til udbedring af den manglende redningsåbning.

Klager indhenter tilbud på udbedring via en lovlig løsning og tilbuddet tilgår klagesagen så snart tilbuddet foreligger.

I det omfang at Domus accepterer tilbuddet som klager indhenter vil denne del af klagen kunne afsluttes som forligt mellem parterne.

I det tilfælde, at Domus ikke kan acceptere tilbuddet, vil det være nødvendigt at få Ankenævnet til at træffe afgørelse i klagesagen.

Skade [5] - Der mangler fuger ved sålbænke og nogen steder mangler sålbænke fald

Klager fastholder klagen og henviser igen til klagers tidligere argumentation.

Ankenævnet bedes afgøre klagen, idet Domus i deres seneste svar har oplyst ikke at have yderligere til punkt.

Klager henviser til den dokumentation, som klager tidligere har fremlagt i klagesagen.

Klager har benyttet sig af bistand i forbindelse med klagen til Domus (tidl. FRIDA)

Klager fastholder at det har været nødvendigt med bistand.

Klager har gennem bstanden dokumenteret tilstedeværelsen af de skader, som klager har klaget over til først Domus og senere hen til Nævnet. Dette for dels at undgå en standardiseret bemærkning fra Domus om, at klager har bevisbyrden for at der overhovedet er tale om dækningsberettigede skader, dels for at dokumentere omfanget og en fejlagtig vurdering i forhold til ejerskifteforsikringens dækning eller rettere mangel på samme.

Således har klager løftet bevisbyrden (sandsynliggjort og endda dokumenteret) for, at der bør være tale om dækningsberettigede skader.

Bilag 16, 17 og 18 er dokumentation fra [tegnestue] ud over murerfirmaet også har afgivet udtalelse i skadesagen.

Klager har i klagesagens forløb hos Domus også haft [geoteknisk firma] for udtalelse.

Det har været nødvendigt for klager at benyttet byggeteknisk bistand i klagesagen, idet Domus vedvarende har afvist klager og hvor der trods alt blev anerkendt, var anerkendelsen dokumenteret utilstrækkelig i sit omfang.

I det tilfælde Ankenævnet skulle finde anledning til at udtale, at klager ikke har løftet bevisbyrden for dækningsberettigede skader gennem udtalelse fra håndværker og kombineret med skriftlig udtalelse fra byggetekniker ud over byggeteknikers fotodokumentation, henstiller klager til, at Ankenævnet oplyser i kendelsen, hvad Ankenævnet derudover mener, at en almindelig forbruger bør bekoste at indhente i forhold til den professionelle part et forsikringsselskab nu en gang er.

Som klager ser det, så skal klager sandsynliggøre en dækningsberettiget skade. Det har klager gjort. Klager har endda dokumenteret skader, der burde være dækningsberettiget og nogle af skaderne er også blevet anerkendt af Domus.

Til sammenligning har Domus (tidligere FRIDA) 'blot' benyttet egen ansat taksator til vurdering, hvorfor klager allerede har 'overgået' Domus dokumentationsmæssigt på nuværende tidspunkt.

Det vil umiddelbart synes ganske urimeligt skævvridning om den professionelle part i aftalen – Domus - blot kan 'nøjes' med at benytte egen ansat medarbejder/taksator til udtalelse, hvorimod den almindelige private forbruger skal benytte professionelle firmaer som [geoteknisk firma], [tegnestue] samt et murerfirma, om der i Ankenævnets kendelse kom en bemærkning om, at klager måske ikke har løftet bevisbyrden på trods af den foreliggende ret omfattende dokumentation, som klager har fremlagt i klagesagen.

Det er kompetent byggeteknisk bistand, som klager har søgt hos:

...

Der er umiddelbart ikke noget at kritisere i forhold til [tegnestuens] kvalifikationer og kompetencer i forhold til at han udtaler sig om skaderne i klagesagen. Fakturaen fra [tegnestuen] ses herunder:

...

Bistanden til klager fra [klagerens repræsentant] fremgår af fakturaerne herunder, idet klager gør opmærksom på, at der er tale om flere klagesager, der er behandlet:

...

I forbindelse med klagen over skadesagerne til FRIDA (nu Domus) har jeg gennemgået sagens korrespondance, talt med klager telefonisk, mailet sammen med klager og udarbejdet klagebrev til Domus samt gennemgået relevant ankenævnspraksis lige som der har været tale om flere klagesager.

Klager har – i hvert fald foreløbigt - fået medhold i klagen i forhold til a) gulvafløb, b) badevogn og c) redningsåbning.

Hvad klager derudover kan opnå medhold i, vil være op til Ankenævnet at vurdere.

Klager har udlagt beløbene til de firmaer, der har ydet bistand og Domus har tidligere modtaget fakturaer for bistand og således bør der ske refusion af det beløb som det anerkendes, at klager har krav på inklusive renter i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har i brev af 24/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1.2 Afløb i badeværelse

Ud over at vi dækker et afløb udenfor brusenichen, dækker forsikringen etablering af fald til afløbet, såfremt det viser sig at blive nødvendigt afhængig af, hvor afløbet bliver placeret.

Vi afventer et tilbud fra klagers håndværker og vil efterfølgende vurdere, om omfanget og prisen på udbedringen kan godkendes før arbejdet kan igangsættes.

Bistand i sagen

I sagen har klager benyttet [tegnestue] og betalt 8.500 kroner for bistanden. Forsikringen dækker klagers udgifter til bistanden.

Ud over denne bistand har klagers rådgiver brugt 6.500 kroner samt 8.910 kroner på hele sagen og i alt 15.410 kroner.

På trods af, at denne bistand alene har medvirket til en beskeden forstørrelse af erstatningen og praksis ved ankenævnet er, at hver part bærer egne omkostninger, kan vi tilbyde at betale 50 % inkl. renter – i alt 7.705 kroner."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Skade [1] – etablering af nyt gulvafløb uden for brusenichen

I forbindelse med indhentning af tilbud på etablering af nyt afløb har klager været i dialog med [entreprenørfirma], ... samt [gulvfirma], ... (Fridas/Domus egen håndværkerkontakt).

Umiddelbart er det muligt at trække rør fra væggen og ud på gulvet. Der skal lokaliseres et kloakrør, der på tegninger af huset ser ud til at løbe på tværs af badeværelsesrummet. Et stort badeværelsesmøbel står hele vejen langs væggen og er gulv- og vægmonteret. Det skal nedtages og genmonteres. Vand og kloak skal også af- og genmonteres.

På grund af møblet kan afløbet ikke etableres under møblet. Det vil sige, at der skal bankes en del betongulv op for at finde røret der løber på tværs af gulvet.

Der er gulvvarme i betonunderlaget, hvorfor disse rør ikke må beskadiges i processen. Kloakmester vurderer opgaven kan løses, men bliver tidskrævende. Der er derfor også et forbehold for, at gulvvarmeslanger kan blive beskadiget i arbejdsprocessen selv om den udføres med omhyggelighed. Det er en almindelig og kendt risiko ved udførelse af sådanne arbejder.

Her er [entreprenørfirmas], ... bud på prisoverslag. Entreprenøren kan dog ikke garantere, at det ikke bliver dyrere, da han jo ikke ved, hvor røret er og hvordan processen udfolder sig.

...

Entreprenøren har særskilt gjort opmærksom på, at prisen ikke er en fast pris af forskellige grunde.

Det er umiddelbart ikke muligt at skabe en tæt overgang mellem eksisterende epoxybelægning og ny epoxybelægning efter etableringen af nyt gulvafløb uden at lægge ny epoxybelægning efter etablering af nyt gulvafløb.

Klager har derfor rettet henvendelse til [gulvfirma]/Domus egen håndværkerkontakt med spørgsmål omkring, hvordan gulvet kan repareres og skabes en tæt overgang mellem to gulvtyper, når kloakmester har fuldført sin del af opgaven.

[Gulvfirma] mener ikke at opgaven kan løses, da den eksisterende gulvbelægnings tilstand er for ringe grundet byggesjusk/forkert materialevalg. [Gulvfirma] peger på, at det øverste lag skal fjernes. Spænding vil få eksisterende gulv til at revne. Generelt er det svært at reparere sådan type af overfladebelægning oplyser [gulvfirma].

...

Klager har spurgt [gulvfirma], om de vil give et tilbud på, hvad de skal have for at etablere ny gulvbelægning på hele gulvet 13,2m². De har oplyst, at de desværre ikke kan afgive bud til klager som privat, men gerne vil gerne gøre det til Frida - nu Domus.

Svaret undrer klager. Det kan tolkes som om, at der er et eller andet økonomisk afhængighedsforhold mellem [gulvfirma] og Domus, idet det fremgår af [gulvfirmas] hjemmeside:

...

Således kan klager ikke indhente tilbud på en gulvbelægning i badeværelset hos [gulvfirma], fordi [gulvfirma] ikke udfører arbejde for private og slet ikke udfører belægninger i vådrum. Men alligevel kan Domus godt indhente tilbud på udbedring af en gulvbelægning i badeværelset.

[Entreprenørfirma] har givet følgende tilbud og klager er opmærksom på, at Domus undtager vådrumsmembran på gulvet i dækningstilsagnet:

...

Flisekanten må dog etableres efter gulvbelægningen af epoxy er lagt.

Fald mod eksisterende og nyt gulvafløb

Umiddelbart er det [entreprenørfirmas] vurdering, at gulvet ikke kan få det rette fald mod afløb blot ved hjælp af 'epoxy mørtel'.

Entreprenøren vurderer, der skal bankes op for at skabe korrekt fald mod gulvafløbene.

Sætningsrevner

Der er desværre en ærgerlig udvikling i sætningsskaden, idet der er opstået nye revner flere steder og der er nu kommet vand ind i bygningen af den grund.

Klager sender her lidt fotos ind, så de kan indgå i Ankenævnets vurdering:

...

Billede 1: cirkel 1: hvor det drypper ind. cirkel 2: cirka der hvor sætningsskaden er på ydervæggen

...

Billede 2: ny sætningsrevne er opstået i et traditionelt og vanligt sik-sak-mønster for sætningsrevner. Det dokumenterer, at der er tale om en sætningsskade i løbende udvikling, når nye revner opstår og eksisterende revner forværres/udvider sådan, at der nu kan trænge vand ind under regnvejr.

...

Billede 3: Skade hvor hemsen er monteret på indervæg. Der er opstået revne og klager bemærker en orange farve, som viser at der trænger vand ind nu. Det blæser ind her, når det er blæsevejr, hvilket bekræfter et vist gab/en vis størrelse af sætning (Denne skade har Domus taksator set ved sidste besøg).

...

Billede 4: Der er nu trængt vand ind i utæthed på grund af sætning. Der ses løbere. Løberne ender med en våd frisk vanddråbe. Det dokumenterer, at der er en udvikling i sætningen af bygningen. På tidspunktet trænger der cirka 2 dl på 10 timer.

Klager sender disse flere fotos ind med oplysning om forværring af sætningsskaden, således dokumentationen kan indgå i Ankenævnets vurdering.

Domus har tidligere oplyst til Ankenævnet, at de ikke har yderligere bemærkninger til sætnings-skaderne, som Domus har afvist at erstatte.

Bistand

Domus har anerkendt, at refundere klagers udgifter til bistanden fra [tegnestuen] med 8.500 kroner.

Domus har også anerkendt, at refundere klager 7.705 kroner for bistanden fra [klagerens repræsentant].

Klager sender hurtigst muligt sit bankkontonummer direkte til Domus. Klager beder om, at der udarbejdes en oversigt over forretningen, så klager kan se, at den er korrekt på afregningstidspunktet.

Ankenævnet bedes tage stilling til refusion af det resterende beløb for bistand i sagen over for Domus afhængigt af omfanget af klagers medhold i klagesagen ved Ankenævnets afgørelse.

Klager afventer Domus svar i ankenævnsagen i forhold til badeværelset

Klager venter nu på, at Ankenævnet Domus

1. anerkender tilbuddene fra klager og
2. at Domus selv indhenter tilbud for gulvbelægning fra [gulvfirma], idet [gulvfirma] kun vil afgive tilbud direkte til Domus
3. anerkender nødvendigheden af, at der etableres ny gulvbelægning i badeværelset i forbindelse med de anerkendte udbedringer og

4. at der bankes op for at etablere et korrekt fald mod det eksisterende gulvafløb i brusenichen og det nye gulvafløb, som skal etableres samt
5. at der er risiko for merudgifter af de i brevet nævnte grunde, hvilken risiko Domus bør anerkende at erstatte hvis der sker skade på gulvvarmeslanger eller fordyrelse af udbedringen af badeværelset af andre grunde, der først kan konstateres under udbedringen."

Selskabet har i brev af 11/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skade [1] – etablering af nyt gulvafløb uden for brusenichen

Tilbuddet fra klagers kloakmester (bilag 22) kan godkendes herfra.

I den forbindelse vurderer taksatoren, at det er nødvendigt at etablere ny gulvbelægning, hvilket er dækket af forsikringen. Der er i den forbindelse nødvendigt at fjerne epoxybelægning og mellem lag til råbetongulv.

Hertil oplyser taksatoren, at underlaget mellem nuværende epoxybelægning og råbetongulv, ikke er bære dygtigt, og skal hugges bort, hvilket giver mulighed for opbygning af nyt mellemlag med lovpligtigt krav til fald til gulvafløb. Omkostningerne forbundet hermed er dækket af forsikringen.

I den forbindelse er taksatoren indforstået med at indhente et tilbud fra [gulvfirma], når klager oplyser, at private ikke kan indhente tilbud fra selskabet.

Vi vender tilbage, når vi har modtaget et tilbud fra håndværkeren."

Nævnet har fået forelagt klagerens repræsentants indlæg af 8/4 2024. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/3 2019 fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve

7.2 Belægninger

K1 Der er en mindre revner i overgangen mellem gang og køkken afdeling. Samt flere mindre revner i gulvoverfladen i køkkenet. Note: Det er uden konstruktiv betydning.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger

K0 Der er enkelte huller og afskalninger i indvægge ved værelse mod gang, samt ved overligger mod soveværelse."

Af notat af 10/5 2022 fra en tegnestue rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"KONSTRUKTIVE FORHOLD.

1. Gulv i bruseniche, hvor vi opdager forkert fald og lunger.

2. Hul i gulv i bruseniche (opstået omkring 01/02-2022).

a. Undersøgelse af hulskaden foran gulvafløbet viser følgende.

- Gulvspartel mangler vedhæftning til underlag og er ikke egnet til vådrum.
- Gulvet mangler vådrumsmembran og er ikke egnet til vådrum.
- Selve gulvbelægning er ikke godkendt eller egnet til vådrum.

b. Undersøgelse af gulvet og fald laser.

- Gulvet har bagfald og lunker ses især på tværs af rummet mod bademiljø (væk fra gulvafløb).
- Gulvet har revne i forlængelse af brusevinge.
- Gulvet i badeværelse er ikke udført iht. daværende gældende SBI-200, bla. er gulvet ikke sikret med bassinvirkning

Summa.

Badeværelse gulvet er ikke egnet til vådrum.

Skaderne vil i ny tilstandsrapport beskrives som kritiske skader- **Rød hus**.

Begrundet mistanke om udførelsesfejl; beskrives i ny tilstandsrapport som skader- Sort hus.

Der skal foretages destruktive undersøgelser, som afklarer omfang og udbedring.

3. Revne i gulv i multirum/krearium (K1). Denne udvikler sig.**4. Gulvet i multi/krearium slår nu sprækker, der suger fugt ved gulvvask.****c. Undersøgelse af revne i gulv ved trappe.**

- Revnens udvikling indikerer, at fundament og terrændæk er i bevægelser.
 - Udviklingen kan både stamme fra manglende dilatationsfuge og fejl i funderingsforhold.
 - Terrændækket er ikke længere radontæt iht. SBI-231, SBI-232 og SBI-233.
 - Selve gulvbelægning er defekt ved trappe og ikke udført korrekt i rummet.
 - Evt. fejl i funderingsforhold;
 - o I geoteknisk rapport, er der beskrevet, at der er meget fedt ler, som ikke er selvdrænen-
- (Der er ikke indtegnet dræn på snit eller kloakplan, som er udarbejdet af kloakmester.)*
- I geoteknisk rapport, er der beskrevet, at der skal foretages kontrolundersøgelser bla. udgravningskontrol, som er gældende i geoteknisk kategori 2.
- (Der findes ingen kontrolrapport fra geotekniker)*
- o $C_v = C_u$ er under 80 kN/m², og fundering skal derfor udføres i geoteknisk kategori 2
- (Funderingsberegninger ses ikke i statisk beregning iht DS-normen og SBI-231)*

Summa.

Begrundet mistanke om udførelsesfejl; beskrives i ny tilstandsrapport som skader- Sort hus. Der skal foretages destruktive undersøgelser, som afklarer omfang og udbedring.

5. ... fra ... gulv har nævnt at gulvet i køkkenet også ser skidt ud.

(Her er også nye sprækker.)

d. Undersøgelse af revner i gulv.

- Revnens udvikling indikerer, at terrændæk er i bevægelser.
 - Udviklingen kan både stamme fra manglende armering og fejl i funderingsforhold.
 - Terrændækket er med skævheder og ujævnheder samt ses med mange revner.
 - Terrændækket er defekt og ikke længere radontæt iht. SBI-232 og SBI-233.
 - Selve gulvbelægning er med fejl og ikke udført korrekt i rummet.
 - Evt. fejl i funderingsforhold;
 - o I geoteknisk rapport, er der beskrevet, at der er meget fedt ler, som ikke er selvdrænen-
- (Der er ikke indtegnet dræn på snit eller kloakplan som er udarbejdet af kloakmester.)*

- I geoteknisk rapport, er der beskrevet, at der skal foretages kontrolundersøgelser bla. udgravningskontrol, som er gældende for geoteknisk kategori 2.
(Der findes ingen kontrolrapport fra Geotekniker)
- $C_v = C_u$ er under 80 kN/m², og fundering skal derfor udføres i geoteknisk kategori 2
(Funderingsberegninger ses ikke i statisk beregning iht DS-normen og SBI-231)

Summa.

Begrundet mistanke om udførelsesfejl; beskrives i ny tilstandsrapport som. skader- Sort hus.
Der skal foretages destruktive undersøgelse, som afklarer omfang og udbedring.

6. Tynd vandret revne i maling ved trappevæg**7. Revne ved overligger ved trappedør****e. Undersøgelse af revner.**

- Revnens udvikling indikerer, at der bevægelser.
- Revner som disse ses dog også som alm. skader, beskrevet i tilstandsrapport som grå hus.

Summa.

Men revner kan også indikere svigt/fejl i funderingsforhold.

Såfremt destruktive og geotekniske undersøgelser viser udførelsesfejl i funderingsforhold kan revner være påvirket af dette.

Begrundet mistanke om udførelsesfejl; beskrives i ny tilstandsrapport som skader- Sort hus.
Destruktive undersøgelse skal afklare omfang og udbedring.

8. Problemer med køkkenskuffer og fryserdør, der begynder at gå på hinanden/hænge skævt**f. Undersøgelse køkkenskab.**

- Skævheder og udvikling indikerer, at der bevægelser.
- Køkkenskabet er interimistisk bygget, og korpus med friside ved muren er løstsiddende.
- Defekter som disse ses dog også som alm. skader beskrevet i tilstandsrapport som grå hus.

Summa.

Men skævhederne i skabe kan også indikere svigt/fejl i fundering og terrændæk.

Såfremt destruktive og geotekniske undersøgelser viser udførelsesfejl i funderingsforhold kan skaden være påvirket af dette.

Begrundet mistanke om udførelsesfejl; beskrives i ny tilstandsrapport som. Skader- Sort hus.
Destruktive undersøgelse skal afklare omfang og udbedring.

9. Fundament i sokkel ved overdækket terrasse gaber væk fra mur og hælder kraftigt. Sandet forsvinder ned.**10. Revne i fundament på huset ved samme sted.****g. Undersøgelse af terrasse og sætning samt revne.**

- Sokkel indikerer, at der bevægelser eller udførelsesfejl.

Summa.

Såfremt destruktive og geotekniske undersøgelser viser udførelsesfejl i funderingsforhold kan skaderne være påvirket af dette.

Destruktive undersøgelse skal afklare omfang og udbedring.

11. Sokkel foran soveværelse har en revne. December 2021, slår der en revne samme sted på soveværelsesgulvet, der udvikler sig

h. Undersøgelse af revne.

- Revnen indikerer, at der bevægelse.
- Udfra størrelsen på revnen kan bevægelser stamme fra temperaturbevægelser.

Summa.

Skaden skønnes at være fra temperaturbevægelser beskrives i tilstandsrapport som. - grå hus.

Såfremt destruktive og geotekniske undersøgelser vis udførelse fejl i funderingsforhold, kan skaderne være påvirket af dette.

Destruktive undersøgelse, skal afklare omfang og udbedring.

12. Mangler der en redningsåbning i stuen?

- I daglig stuen på 1 sal, mangler der redningsåbning.

Summa.

Skaden beskrives i ny tilstandsrapport som - rødt hus.

Men såfremt, husejer installerer korrekt serieforbundet røgalarm, skal der ikke kigges efter redningsåbninger.

Passus.

Redningsåbninger kan undlades ved dokumentationen på røgalarmeringsanlæg er udført korrekt fra en elektriker, som boligejer fremviser."

Af mail fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Ved besøget D 21/10 22 konstaterede jeg at der ikke var lavet vådrumsbehandling af gulv og vægge i bruseniche. Nivo forskellen fra dør og til ok gulvafløb i bruseniche er 16 m/m og de 30 m/m som er lovkrav. Yderligere konstaterede jeg at gulvbelægningen var sluppet fra undergulvet."

Af "Skadesundersøgelse – Indledende møde" af 31/8 2022 fra et geoteknisk firma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"En kort opsummering fra [tegnestuen]:

- Revnernes udvikling indikere at terrændæk og/eller fundament er i bevægelse. Flere revner fremstår desuden åbne så de kan suge fugt ved eks. gulvvask.
- Revnen ved overgangen mellem gang og køkken er begyndt at danne sprækker.
- Gulvet i badeværelset er ikke egnet til vådrum. Hulskade i bruseniche gør badet ubrugbart.
- Begrundet mistanke om udførelsesfejl.
- Der skal foretages destruktive undersøgelser, i forsøg på afklaring om omfang og udbedring.
- Husejer har nu formodning om at grave-, funderings og gulvarbejde er udført som selvbyg.

24. august 2022: Der er aftalt møde på adressen med [geoteknisk firma]. Her bliver der foretaget en generel gennemgang af huset og husejer(e) forklarer forløbet siden huskøbet. I denne forbindelse kunne der sammen med husejer registreres nye skader, siden [tegnestues] besigtigelse 5. maj 2022. Der er nu registreret revner i gulvet i soveværelset. I køkken/alrummet er der registre-

ret revner på indervægge, se figur 1 nedenfor, samt revne ved udvendig væg ved hushjørne og vindue.

I gulvet er der generelt så mange revner, at det er svært for husejer at danne overblik over. Flere af revnerne er dog så store at de fremstår 'åbne'.

...

Vurdering

I forbindelse med gennemgangen af skader kunne der registreres nye revner (se figur 1), der ikke tidligere var registreret jf. ref. 2. Det bemærkes at gennemgangen var meget generel og at der kan være flere (nye) revner ved en grundig gennemgang af huset.

Ifølge husejers forklaring vokser revnerne med årene, og nye opstår. Dette gælder både for revnerne i vægge og gulv.

Det er af vores klare overbevisning af revnerne/skaderne stadig er under udvikling. Det bemærkes at flere af disse skader er af så alvorlig karakter, at det ikke blot kan henskrives som 'almindelige og forventelige' revner. [Geoteknisk firma] har ligeledes begrundet mistanke om fejl i forbindelse med udførelsen.

I den geotekniske rapport er der ikke truffet særligt sætningsfølsomme jordarter, der foreligger dog ingen dokumentation/kontrol af hverken udgravningsarbejdet eller indbygning af sandfyld.

Hvordan og hvorfor revnerne er opstået kan på nuværende tidspunkt ikke klarlægges. Det anbefales at der udføres en supplerende undersøgelse der både indeholder geoteknisk boring(er) og destruktive indgreb i eksisterende gulvkonstruktion, i forsøget på at redegøre for skaderne/revnerne.

En supplerende undersøgelse indbefatter:

- Opbrydning af gulv og undersøgelse af konstruktion samt jordbundsforhold herunder.
- Frigravning af fundament på husets facade og/eller gavl.
- Supplerende geotekniske boringer.

Omfanget af supplerende undersøgelse skal fastlægges nærmere inden undersøgelsen udføres."

Af "Skadesundersøgelse – Omfang og pris" af 9/9 2022 fra et geoteknisk firma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Supplerende undersøgelse

Hermed fremsendes tilbud/budget på skadesundersøgelse på ovennævnte adresse.

Undersøgelsen har til formål at redegøre for jordbunds-, funderingsforhold og gulvkonstruktion for byggeriet. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at konkludere at disse forhold ligger til grund for de mange revner og skader der er registreret på adressen, der er dog begrundet mistanke som beskrevet i tidl. udført notat.

Der udføres 3 stk. geotekniske boringer til 6 meter under terræn. Boringerne udføres som geotekniske boringer og alle nødvendige styrkemålinger og registreringer i jordlagene er naturligvis indeholdt i undersøgelsen. Relevante laboratorie forsøg er ligeledes indeholdt.

Der udføres 3 stk. frigravninger ved eksisterende fundament til fundamentsunderkant (FUK) kan registreres. Herefter udføres der geoteknisk håndboring til fastlæggelse af jordbundsforhold i/under FUK.

Der udføres 4 stk. (destruktive) opbrydninger af eksisterende gulvkonstruktion, hvorefter gulvopbyggelsen registreres. 1 prøvepunkt i badeværelse, 1 ved overgang mellem krearum og køkken/alrum og 2 prøvepunkter i køkken/alrum. Der vil ligeledes blive udført geoteknisk håndboring i prøvepunkterne, til fastlæggelse af jordbundsforhold herunder. Det bemærkes [geoteknisk firma] ikke selv udfører opbrydning af gulvet, men anviser hvor prøvepunkterne skal udføres. Da der er gulvvarmeslanger i gulvopbygningen skal disse (varme)søges inden opbrydning, og opbrydningen af gulve foretages med hensyn til disse.

Omtrentlig placering af geotekniske boringer, frigravning af fundament og opbrydning af gulv er markeret på vedhæftet bilag 1.

Tilbudspris kr. 40.000,- inkl. afrapportering

...

Formål

Formålet med de geotekniske boringer er at fastlægge jordbundsforholdene omkring byggeriet. Geologien omkring huset skal klarlægges, før en reel vurdering kan udføres. Resultaterne af de geotekniske boringer vil desuden danne grundlag for de kortere håndboringer der vil blive udført i forbindelse med frigravningerne og undersøgelsen af eksisterende gulvkonstruktion. Der er tidligere (2008) udført 2 geotekniske boringer, dog for et andet projekt. Byggeriets geometri har siden de udførte boringer ændret sig markant, ligesom der er en formodning om terrænregulering på projektadressen.

Frigravning af eksisterende fundament skal redegøre for de aktuelle jordbundsforhold netop under fundamentet. I denne forbindelse vil der blive udført korte håndboringer, til registrering af eventuelle sætningsgivende aflejringer under fundamentet.

Opbrydning af eksisterende gulvkonstruktion skal forsøge at redegøre for selve gulvkonstruktionen og eventuelle udførelsesmæssige fejl. Der vil ligeledes blive udført geoteknisk håndboring, i muligt omfang, for at redegøre for jordbundsforholdene under gulvet."

Af taksatorrapport af 23/3 2023 vedrørende revnedannelser fremgår bl.a.:

"4. Årsag og omfang

Ad. 1: Forholdet vurderes at skyldes mindre bevægelsesrevner. Huset er højtliggende med åbne facader til åbent land. Omfang af revner er primært på bygning med køkken/alrum/indskudt etage, som er en højbygning mod åbent landskab. Bevægelsesrevner og vurderes uden konstruktiv betydning. Omgang af revne ved multirun/stue/soveværelse/værelse vurderes at skyldes mindre bevægelsesrevner og vurderes uden konstruktiv betydning. Ved indlagt træbjælke skyldes revner ved indlæg i murværket, bevægelsesrevne da der er tale om 2 forskellige materialer der arbejder forskelligt.

Ad. 2: Forholdet skyldes at der ikke er lavet en fuge mellem gulv/væg/søjle. Bygningsdelene bevæger sig forskelligt hvorved der opstår revner.

Ad. 3: Spartel laget under new Yorker belægningen er meget tyndt og ikke armeret. Beton dækket under er vist som armeret beton, med indlagt gulvvarme. Årsagen vurderes at være manglende priming mellem spartellag og beton, samt at op og nedskruning af gulvvarme medfører forskellige bevægelser i konstruktionen som er årsag.

Ad. 4: Det er ikke muligt at vurdere om revner skyldes egentlige sætninger i bygningen eller det 'bare' er almindelige bevægelsesrevner som er forventeligt, set i lyset af husets beliggenhed. Forholdet vil kræve nærmere undersøgelse.

Ad. 5: Generelt for elementerne, bære de præg af at være monteret af 'gør det selv'."

Af taksatorrapport af 23/3 2023 vedrørende støttemur fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

...

Under overdækket terrasse mod syd mellem bygning, ses terrassebelægning af beton sten lagt i grus. Terrassen afsluttes mod terræn af en pudset Lecablok. Lecablokkene hælder udefter og ses ikke forankret på selve huset. Der er revner i kantens pudslag. Terrassebelægningen ses sunket i forholdet til over kant Lecablok.

...

4. Årsag og omfang

Terrassebelægning og underlag af grus presser på frit stående Lecakant."

Af taksatorrapport af 23/3 2023 vedrørende sålbænke fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

...

Ved vinduer og terrassepartie ved indskudt etage i stuen er der monteres zinksålbænke. Sålbænkene er lagt over murbrystning med knas fuge til murfalse, ingen fuge. Ved besigtigelsen kan det konstateres at der er fals udefter på samtlige sålbænke, om end med vigende hældninger. Ved fugtmåling under sålbænke i området under vinduesfalse, kan der ikke måles forhøjet fugt i mureværket.

...

4. Årsag og omfang

Omfang alle sålbænke.

Årsagen til forholdet er den måde de er monteret på."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

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

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

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Ankenævnet for Forsikring

34.

99600

Nævnet udtaler:

Huset er opført i 2013 og overtaget af klageren den 14/6 2019. Klageren anmeldte i 2022 forhold ved badeværelse, revner i vægge og gulve, væltet støttemur, manglende redningsåbning og manglende fuger og forkert fald ved sålbænke. Klageren rekvirerede tegnestuen og et geoteknisk firma, som besigtigede ejendommen og anbefalede, at der blev foretaget yderligere undersøgelser.

Selskabet har ankerendt at dække udgiften til udbedring af gulvet i badeværelset, etablering af nyt afløb, leje af badevogn og etablering af en redningsåbning. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til repræsentant med 50 % i alt 7.705 kr. og til tegnestuen med 8.500 kr.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften dels til en udbedring af sætningsskaderne i bygningen og årsagen hertil, dels til den anbefalede supplerende undersøgelse og dels til allerede afholdte undersøgelser. Klageren har anført, at der er opstået nye revner flere steder, og at der nu kommer vand ind i bygningen som følge heraf.

Selskabet har afvist at dække revnedannelserne. Selskabet har anført, at der er tale om revner, som er uden konstruktiv betydning, og som ikke udgør alvorlige skader, der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Selskabet har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.2 med karakteren K1, at "Der er en mindre revner i overgangen mellem gang og køkken afdeling. Samt flere mindre revner i gulvoverfladen i køkkenet. Note: Det er uden konstruktiv betydning". Selskabet har anført, at oplysningen i tilstandsrapporten harmonerer med det konstaterede. Selskabet har afvist at dække udgiften til en nærmere undersøgelse af jordbundsforhold og fundering, idet der ikke er konstateret konstruktive skader, som peger på, at der er tale om mangler ved funderingen eller alvorlige skader, som tyder på, at huset sætter sig mere, end hvad der er sædvanligt for tilsvarende huse af samme type/alder.

Ankenævnet for Forsikring

35.

99600

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af den væltede støttemur til terrassen. Klageren har anført, at støttemuren mangler fundament, og at sætningerne har bidraget til, at muren er væltet. Støttemuren er bygget sammen med bygningen, hvorfor udbedringen heraf bør være omfattet af forsikringen.

Selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af støttemuren under henvisning til, at støttemuren befinder sig udenfor ejendommen, og derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af sålbænke. Klageren har anført, at der mangler fuger ved sålbænke, og at der ikke er tilstrækkeligt fald væk fra bygningen. Der ses tydelige tegn på misfarvning som følge af opfugtning.

Selskabet har afvist at dække forhold ved sålbænke under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at der ikke siden ejendommens opførelse er konstateret skade som følge af forholdet. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækket af den udvidede dækning. Selskabet har anført, at der var indtrådt forældelse forud for anmeldelsen til forsikringen, jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer, og hvor der kan udmeldes syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse byggetekniske forhold, herunder omkring revnedannelser i vægge og gulve som stadig er under udvikling, fejl i forbindelse med udførelsen af gulvkonstruktionen og konstateret vandindtrængning.

Ankenævnet for Forsikring

36.

99600

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om de konstaterede forhold. I de sagkyndige rapporter anbefales det, at der foretages yderligere undersøgelser af jordbunds- og funderingsforholdene og af gulvkonstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck