Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2015 blev i sag nr. 86406:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husforsikring i Privatsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifter til vådrumssikring i et badeværelse.

Selskabet har henvist til, at ved en skadeudbedring som den aktuelle er der ikke krav om, at bestemmelser i bygningsreglementet, der er trådt i kraft efter ejendommens opførelse, skal overholdes.

Ejendommen er opført i 1987. Det fremgår af sagen, at der omkring efterår 2012 blev konstateret brud på en gulvvarmeslange i gulvet i brusenichen i et badeværelse i underetagen. Selskabet foranstaltede reparation af gulvvarme og gulvafløb, støbning af nyt gulv i brusenichen og montering af nye gulvfliser i hele badeværelset. Arbejdet blev afsluttet primo 2013.

Klageren har i efteråret 2013 anmeldt, at selskabets entreprenør ikke har udført vådrumssikring i badeværelset, jf. nugældende bygningsreglement. Hun har derfor fået gulvet gravet op igen, etableret vådrumssikring og støbt et nyt, identisk gulv.

Af klageskemaet af 29/6 2014 fremgår:

”Sagsfremstilling

I august 2012 anmeldte vi en fugtskade til vores forsikringsselskab (denne sag er endnu ikke behandlet endnu). I forbindelse med fugt-/rørskaden blev hele gulvet i brusenichen gravet op og der blev lagt nyt gulv i hele badeværelset. Badeværelset blev færdiggjort primo 2013.

Efterfølgende gjorde en elektriker os opmærksomme på, at loftet var ulovligt sænket i badeværelset. Da dette ikke var dækket af forsikringen, påbegyndte vi udbedringen af fejlen. Her fik vi mistanke om, at der ikke var foretaget vådrumssikring i forbindelse med etablering af nyt gulv. Hvilket vi blev bekræftet i, der var således hverken lavet vådrumsmembran eller foretaget tætning af samlingerne mellem gulv og væg.

Efter både telefonisk korrespondance og længerevarende mailkorrespondance fastholdt forsikringsselskabet at der ikke skulle have været udført vådrumssikring. Imens vi afventede forsikringsselskabets afgørelse, foretog vi os intet, for at forsikringsselskabet netop havde mulighed for at udbedre fejlen eller komme med en vurdering af, hvad det ville koste at udbedre fejlen og kompensere os herfor.

Vi var på intet tidspunkt i processen blevet oplyst om, at der ikke var — eller ville blive — udført vådrumssikring. Vi har derfor ikke haft den mindste indflydelse på, at der ville blive opført et nyt gulv, uden at dette opfyldte reglerne i bygningsreglementet.

Forsikringsselskabet begrunder deres afvisning med at bygningsreglementet ikke skal følges, idet bygningsreglementet ikke var gældende da huset blev opført — 1987 — og derfor ikke skal efterleves, da der alene er tale om reetablering.

Vi er uenige heri, idet det fremgår af bygningsreglementet, at vådzone — hele gulvet samt de nederste 10 cm af alle vægge i vådrummet — skal være vådrumssikret.

Undtagelserne hertil er:
1. At der udskiftet enkelte fliser
2. At der lægges fliser uden på de eksisterende.

Som det fremgår af billederne er der hverken tale om udskiftning af enkelte fliser eller at der er lagt fliser uden på eksisterende, idet hele vådrumszonen har været gravet op.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af udgifter for at få udført vådrumssikring - hvilket har omfattet optagelse af gammelt gulv (der blev lagt primo 2013), nedtagning af vægfliser (de gamle fliser kunne ikke længere anskaffes), støbning af nyt gulv med vådrumsmembran, lægning af gulv- og vægfliser (og VVS-arbejde til opsætning af bruseapparatur).

Efter indhentelse af flere tilbud på murerarbejde, fik vi et tilbud på 31.875 kr. ekskl. materialer.

Da vi selv stod for en del af arbejdet med nedrivning, kom vi af med 21.625 kr. for murerarbejde alene. Derudover fliser (gulv og væg) samt VVS-arbejde.

Dette står i modsætning til omkring 4.000 kr. for udførelse af vådrumssikring, såfremt vi havde fået muligheden for selv at betale for vådrumssikring - såfremt forsikringsselskabet ikke ville betale herfor - når gulvet alligevel var revet op."

I brev af 23/7 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

”Forsikringstageren anmeldte d. 14.08.2012 telefonisk, at der muligvis var en rørskade i et badeværelse i ejendommens kælder. Der var begyndende skimmel og plamager på indvendige vægge.

Efterfølgende undersøgelser viste tryktab på varmeinstallation, og årsagen blev lokaliseret til brusekabinen i kælderen. Der var brud på en gulvvarmeslange, forårsaget af et uhensigtsmæssigt konstrueret gulvafløb.

Vi har foranstaltet reparation af gulvvarme og gulvafløb, støbt gulvet i brusenichen til samt monteret nye fliser på gulvet i hele badeværelset.

Forsikringstageren har klaget over, at der ikke i forbindelse med skadeudbedringen er udført vådrumssikring. Forsikringstagerens far har i den forbindelse fremsendt en række mails med indsigelser, hvilke mails vi har forelagt for den udførende håndværker, ... Dette firma pointerer, at der ikke er krav om tætning, da baderummet er beliggende i kælder mod terræn, og at der ikke var vådrumssikret forud for skadeudbedringen.
…

I punkt 8.4 i Fællesbestemmelser til husforsikringen anføres følgende:

> *’Der gives kun erstatning for de udgifter, der går til at istandsætte eller genopføre det beskadigede i samme skikkelse og på nøjagtig samme sted.*
> *I forbindelse med en dækningsberettiget skade betales forøgede byggeudgifter dog, når det gældende bygningsreglement kræver det....’*

Ved en skadeudbedring som den aktuelle er der ikke krav om, at bestemmelser i bygningsreglement, der er trådt i kraft efter ejendommens opførelse, skal overholdes.

Det fremgår således af Erhvervs- og Boligstyrelsens notat af 21. juni 2002, at der skal byggesagsbehandles, hvis der er tale om skader, hvor alene bygningens sokkel står tilbage, samt ved større skader på ejendommen, men hvor der genanvendes mere end soklen.

Om mindre skader anføres følgende:

> *’Hvis der er tale om mindre skader, kan disse udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet.’*

Med henvisning hertil samt til Energistyrelsens vejledning fra oktober 2012 om Byggelovens anvendelsesområde. Vedligeholdelse, ombygninger/forandringer eller nyopførelse må vi fastholde, at omfanget af reparationen ikke forudsætter byggesagsbehandling, og at udbedring kan ske i henhold til de regler, der var gældende ved ejendommens opførelse i 1987. Der var ikke på dette tidspunkt krav om etablering af vådrumssikring, og badeværelset var da heller ikke forud for skaden forsynet med vådrumssikring.

I den forbindelse skal vi for en ordens skyld bemærke, at forsikringen ikke dækker udgifter til lovliggørelse, hvis en lovliggørelse var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden, jf. punkt 8.4 in fine.

Vi må således fastholde, at forsikringstageren ikke har et berettiget krav på dækning af udgifter til etablering af vådrumssikring.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 55.944, AK 68.836, AK 80.554 samt AK 84.819.”

Klageren har hertil i brev af 8/8 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Kælder mod terræn
Allerede fordi det fremgår af BBR, at der ikke er kælder i huset, er vi uforstående overfor denne begrundelse.

Det er korrekt, at badeværelset er beliggende i underetagen, men det betegnes ikke som kælder, ligesom det må påpeges, at brusenichen - og dermed vådrumszonen - er beliggende ud til gang og trappe og ikke 'mod terræn'. Trappen blev i øvrige ødelagt af fugt, ligesom hele gulvet i gangen blev revet op i forbindelse med skaden.

Ikke krav om vådrumssikring ved opførelse af huset (1987)
Til støtte for at der ikke er krav om vådrumssikring fremhæves det, at vejledningen fra Energistyrelsen, Oktober 2012, påpeger, at den blotte retablering efter en skade falder uden for Byggelovens anvendelsesområde. Denne vejledning vedrører spørgsmål om efterisolering og vi finder derfor ikke, at der er sammenhæng mellem vejledningen og nærværende sag.

I det følgende er det ligeledes uddybet, hvorfor der skal foretages vådrumssikring:

Lovliggørelse - forsikringsbestemmelse pkt. 8.4
Til støtte for at der ikke skal udføres vådrumssikring henviser PrivatSikring til husforsikringens fællesbestemmelser i pkt. 8.4 …

I nærværende sag kræves det netop af Bygningsreglementet, at der laves vådrumssikring, hvorfor der skal betales forøgede byggeudgifter.

PrivatSikring henviser tillige til Erhvervs- og Boligstyrelsens notat af 21. Juni 2002, hvoraf det fremgår at mindre skader udbedres efter de regler, som var gældende for byggeriet på opførelsestidspunktet. Som en modsætning til betegnelsen 'mindre skader' angiver notatet tilfælde hvor alene soklen står tilbage eller hvor der er sket større skader på ejendommen. Dette skal sammenholdes med, at notatet gælder for *'Genopførelse af helt eller delvist nedbrændte eller på anden måde beskadigede bygninger'*, hvormed notatet tager udgangspunkt i skader på selve huset og/eller husets konstruktion. Vi mener derfor ikke, at der er sammenhæng mellem vores rør-/fugtskade og anvendelsesområdet for notatet.

Til vurdering af, om det er reglerne for husets opførelse eller de nuværende regler der er gældende, bør der foretages en proportionalitetsvurdering mellem omfanget af skaden - og omkostningerne til udbedring heraf - og de krav lovgivningen stiller til lovliggørelse.

Den fortolkning der fremgår af Erhvervs- og Boligstyrelsens notat stemmer ikke overens med Bygningsreglementet, hvori det fremgår at der er krav om, at vådzonen - gulvet samt de nederste 10 cm af alle vægge i vådrummet - skal være vådrumssikret, *medmindre* der alene er tale om:

1. Udskiftning af enkelte fliser
2. At der lægges fliser uden på de eksisterende.

Som det fremgår af billedet af brusenichen - bilag … - er der hverken tale om udskiftning af enkelte fliser eller at der er lagt fliser uden på de eksisterende, idet hele vådrumszonen har været gravet op og der efterfølgende er støbt nyt gulv herpå. Der er foretaget reparation af gulvvarme og gulvafløb, støbt gulv i brusenichen og monteret nye fliser på gulvet i hele ba-

deværelset, hvilket medfører, at der ikke blot er tale om en 'mindre skade' og vi er derfor uenige i, at Bygningsreglementet ikke skal overholdes.

Afslutningsvist tilføjer forsikringsselskabet, at forsikringen ikke dækker udgifter til lovliggørelse, hvis en lovliggørelse var forlangt eller kunne være forlangt inden skadens indtræden. Så længe det er det oprindelige gulv der er i badeværelset, er der ikke krav om, at der skal være vådrumssikret, da gulvet skulle være i overensstemmelse med de regler der var gældende på tidspunktet for husets opførelse. Støbning af det nye gulv stiller dermed krav om, at Bygningsreglementet skal være opfyldt og at der derfor skal vådrumssikres i vådzonen.

Ved støbning af nyt gulv i brusenichen og nyt gulv i hele badeværelset, er det ikke længere det oprindelige gulv der er i badeværelset, hvorfor gulvet skal opfylde kravene i Bygningsreglementet.
…

Dispensation
Dispensation kan opnås hvis det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for den pågældende bestemmelse. Der kan gives dispensation i forhold til det materielle indhold og om det er foreneligt med hensyn bag bestemmelsen. Derudover er det et krav, at der ansøges om dispensation før arbejdet påbegyndes. Vi har ikke haft mulighed for at ansøge om dispensation, idet vi ikke var vidende om, at der ikke ville blive udført vådrumssikring.

Forøgede udgifter til lovliggørelse er efter forsikringsbetingelser pkt. 8.4. dækket såfremt:

- Udgifterne vedrører de dele af bygningen, der gives erstatning for
- Det ikke er muligt at opnå dispensation fra de ændrede byggebestemmelser
- Bygningsværdiforringelse på grund af slid og ælde ikke overstiger 30% af nyværdien
- Istandsættelse eller genopgørelse finder sted

Den eneste betingelse der ikke er opfyldt for at opnå lovliggørelseserstatning, er betingelsen om dispensation. Da vi er blevet frataget muligheden for at ansøge om dispensation, er det alene på grund af selskabets forhold, at betingelserne ikke kan opfyldes, hvilket ikke skal komme os til skade.

Manglende oplysning til os om utilstrækkelig og ulovlig udbedring
Vi mener det er forkert, at der sker udbedring af skaden uden oplysning om, at udbedringen ikke er udført forskriftsmæssigt korrekt, men blot så billigt som muligt. Kravet om vådrumssikring er indsat fordi erfaring har vist, at der er behov for yderligere beskyttelse i vådrumszoner. Reglerne skal sikre, at materialer og konstruktioner der anvendes i vådzoner beskytter bedst muligt mod alvorlige følgeskader. Vådrumssikring skal således minimere risikoen for alvorlige følgeskader, herunder fejl, svigt og skader.

Da vi ikke har været vidende om den manglende vådrumssikring og da vi ikke har haft indflydelse på det udførte arbejde, er risikoen for alvorlige følgeskader i badeværelset øget på baggrund af forsikringsselskabets handlinger.

For at mindske risikoen for alvorlige følgeskader, har vi - udover udgifterne til vådrumssikring - været nødsaget til at afholde udgifter til opgravning af - helt nyt - gulv og støbning af - identisk nyt - gulv. Disse udgifter er alene afholdt, da der ikke i forbindelse med udbedring af skaden blev etableret vådrumssikring.

Til støtte for at arbejdet ikke er foranlediget af vores ønske, men alene for at opfylde reglerne i Bygningsreglementet skal det påpeges, at et helt nyt gulv blev gravet op, for herefter at lægge et identisk gulv. Vi har ikke haft anden vinding end vådrumssikringen, hvorimod vi har haft uforholdsmæssigt store udgifter, i forhold til omfanget af udgifter der ville have været afholdt, hvis der var lavet vådrumssikring i forbindelse med udbedring af skaden og dermed lovliggørelse/opfyldelse af Bygningsreglementet."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"8.4 Lovliggørelse
Der gives kun erstatning for de udgifter, der går til at istandsætte eller genopføre det beskadigede i samme skikkelse og anvendelse og på nøjagtig samme sted.

I forbindelse med en dækningsberettiget skade betales forøgede byggeudgifter dog, når det gældende bygningsreglement kræver det. Nyere bestemmelser kan nemlig betyde, at bygninger ved større beskadigelser skal repareres eller genopbygges efter de nye bestemmelser. Det kan fx. dreje sig om krav til kraftigere tagkonstruktion, bedre isolering mm.

Udgifter til lovliggørelse er for hver bygning begrænset til 10 % af nyværdien, dog max. 1.645.124 kr. (2012).

Forøgede byggeudgifter bliver kun dækket, hvis:

- udgifterne vedrører de dele af bygningen, der gives erstatning for
- det ikke er muligt at opnå dispensation fra de ændrede byggebestemmelser
- bygningens værdiforringelse på grund af slid og ælde ikke overstiger 30 % af nyværdien
- istandsættelse eller genopførelse finder sted.

Forsikringen dækker ikke udgifter til lovliggørelse, hvis en lovliggørelse af bygninger var forlangt eller kunne være forlangt inden skaden. Der er heller ikke dækning, hvis udgiften skyldes manglende vedligeholdelse af bygningerne."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at udbedringen af skaden i klagerens badeværelse indebar, at der blev støbt nyt betongulv i brusenichen, og at gulvfliserne i hele badeværelset blev udskiftet. Der er ikke sket nogen udvidelse af det areal, der bliver anvendt til badeværelse, og der er ikke sket nogen ændring i anvendelsen af rummet.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der ved skadeudbedringen er tale om en ombygning af en sådan karakter og omfang, at der fra kommunens side ville kunne stilles krav om, at nugældende bygningsreglement skulle have været overholdt, jf. byggelovens § 2, stk. 1.

Nævnet finder, at betingelserne for, at der skal ydes erstatning for forøgede byggeudgifter til lovliggørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.4, således ikke er opfyldt.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for det murerarbejde, som klageren fik udført for at etablere vådrumssikring i badeværelset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund