Ankenævnet for Forsikring

Den 2. september 2015 blev i sag nr. 88001:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet fritidshusforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet i forbindelse med en dækningsberettigende svampeskade har afvist at opgøre erstatningen i henhold til det på skadetidspunktet gældende bygningsreglement (BR10), herunder at etablere en vådrumsmembran.
Selskabet har til støtte for sin afgørelse anført, at der er ydet erstatning for samtlige skaderamte bygningsdele, og at bygningsreglementet på skadestidspunktet ikke skal overholdes ved udbedring af en partiel skade på to badeværelsesvægge.

Klageren har i klageskemaet af 30/4 2015 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Forsikringen er fuld - Nyværdi
Jvf bilag 5 er der konstateret en dækningsberettiget skade i væg mellem badeværelse og køkken og stue.
I forbindelse med udbedringen af denne skade skal væg mellem badeværelse og stue og køkken udskiftes - 2 vægge udskiftes.
Der var ikke lavet vådrumsmembran ved disse vægge i badeværelset da huset ble bygget i 1960-70.
Selskabet vil ikke dække at reparationen nu udføres i overensstemmelse med Bygningsreglementet 31.12.2014 – stk 5 (bilag 1)
Jeg ser det som en 'enkel' sag da jeg forventer at Bygningsreglementet skal overholdes.
Jeg skal forbeholde at fremkomme med yderligere anbringender mv.
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet skal betale hvad det koster at reparationen i badeværelset udføres efter Bygningsreglementets regler."

Selskabet har i brev af 21/5 2015 til nævnet anført:

"I denne sag har Alm. Brand ydet dækning for en svampeskade i skillevægge mellem badeværelse og køkken/stue.

Uenigheden går på, hvorvidt Alm. Brand skal yde dækning til:

1) At badeværelsesgulv udskiftes
2) At der opsættes vinyl på alle vægge
3) At der etableres vådrumsmembran i hele badeværelset.

Sagsfremstilling

Police er vedlagt som bilag a og forsikringsbetingelser som bilag b. Klager har vedlagt kopi af tilbud fra håndværker, jf. bilag 2. Dette tilbud er senere blevet revideret. Del 1 i tilbuddet er opgjort til kr. 41.500 og ikke 48.500, som anført i tilbuddet. Der henvises i øvrigt til bilag fremlagt af klager.

Som beskrevet af klager, så har han tegnet bygningsforsikring, der som udgangspunkt erstatter skader med nyværdi. Det betyder, at forsikringen erstatter skader, med det beløb, som det koster at genopføre det beskadigede med samme byggemetode på samme sted, jf. betingelsernes pkt. 15.1.1.

Vi har tilbudt nyværdierstatning til klager for alle de bygningsdele som er skaderamte. Skaderamte bygningsdele omfatter 2 skillevægge mellem badeværelse og køkken/stue og enkelte gulvspånplader i køkken/stue.

Vi har afvist at yde dækning til bygningsdele, som ikke er skaderamte. Ikke skaderamte bygningsdele omfatter gulvet i badeværelset, samt de vægge i badeværelse som ikke har svampeskader.

Erstatning er opgjort som den fulde omkostning forbundet med udbedring af skaden. Dog kan vi ikke opsætte den samme type baderumsplader i badeværelset, fordi disse ikke længere kan fremskaffes. I stedet tilbydes erstatning til opsætning af vinyl, som tætnes mod gulv. Dette fordi vinyl er et tilsvarende materiale, som desuden er meget velegnet til baderums brug, fordi det er vandtæt.

Vores vurdering

Vi finder det ikke dokumenteret, at badeværelsesgulvet er skaderamt. Vi kan derfor ikke tilbyde erstatning til at det udskiftes.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er forhold der bevirker, at der skal ydes erstatning til opsætning af vinyl på ikke skadede vægge i badeværelset.

Det gøres ydermere gældende, at Alm. Brand ikke skal yde dækning til etablering af vådrumsmembran. Dette fordi der ikke fra byggemyndighederne stilles krav om, at nyere bygningsreglement skal opfyldes ved udbedring af partiel svampeskade i 2 vægge i bade-

værelse. Udbedring skal derfor alene opfylde de krav som var gældende på badeværelset opførelsestidspunkt.

Derudover gøres gældende, at vinylbeklædningen betragtes som et egnet vandtætningssystem, jf. klagers bilag i stk. 5. Så selvom bygningsreglementet rent faktisk skulle opfyldes for de skaderamte bygningsdele, så er udbedringen tilstrækkelig til opfyldelse af bygningsreglementet."

Klageren har i brev af 9/6 2015 heroverfor bemærket:

"Jeg har modtaget Alm Brand's skrivelse- svar- af 21. maj 2015 som giver anledning til reflektioner.

Alm Brand har tilsyneladende ikke læst min klage som beskrevet ' Hvad vil du opnå hos selskabet'

Sagen er således, at der er en dækningsberettiget skade i væg mellem badeværelse og køkken og stue. 2 hele vægge skal nedrives og genopbygges igen. Der er ikke tale om reparation af en væg, men udskiftning af 2 vægge fra gulv til loft.

Det fremgår af det pt gældende bygningsreglement at der skal anvendes vandtætningssystemvådrumsmembran- og ikke noget om partiel skade, som der efter min mening heller ikke er tilfældet.

Alm Brand's skadedækning pkt 15.1.2 i gældende forsikring for ejendommen, kopi vedlagt, siger bl.a ' og byggemetode, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadestidspunktet'

Det er uforståeligt at selskabet ikke vil overholde egne forsikringsbetingelser og gældende lovgivning. Det kan da ikke være rigtigt!

Uenigheden går alene på, at selskabet ikke vil yde dækning i en dækningsberettiget skade, som skal udføres efter gældende regler og bygningsmæssigt professionelt korrekt.

Jeg kan pt. ikke opgøre skaden, men det må professionelle håndværkere kunne gøre."

Af tilbud af 26/2 2015 fra håndværker fremgår:

Beskrivelse	Pris (ex. moms)
Renovering badeværelse/Køkken Nedtagning af VVS. Nedrivning af vægge, gulv, badeværelsesarrangement og køkken. Montage af nye vægge Montage af venyl	
Montage af nye gulvspånplader og fodpanel på stue/køkkensiden. Opsætning af filt i stue og køkken + spartling og maling. Genmontage af køkkenelementer og badeværelsesarrangement. Genmontage VVS. Bortskaffelse af byggeaffald. Materialer og arbejdsløn	48.200,00 kr.

4. 88001

Fjernelse af fliser på gulv Udskiftning/ophugning af gulvafløb til ny med smøremembran Beton rep. omkring nyt gulvafløb Rensning, slibning og opretning af gulv. Montage af vådrumsmembran Venyl på ikke råd-berørte vægge. Montage af nye fliser og fuge + silikonefuger i hjørner. Materialer inkl. Fliser 350 kr. m2. og arbejdsløn.	34.500,00 kr.
Tilbuddet er gældende i 30 dage.	
	82.700,00 kr.
Moms.	20.675,00 kr.
I alt.	**103.375,00 kr.**

Taksator har i mail af 6/3 2015 til klageren anført:

> "Jeg har modtaget tilbud på udbedring af skaden(råd/svamp) i vægge omkring badeværelse fra … som er vedlagt denne mail
>
> Som du kan se på tilbuddet er det delt op i 2 dele og der ydes alene erstatning for 'øverste' del der omhandler vægge - der ydes ingen erstatning for ubeskadiget gulv/ fliser m.v og desuden ingen erstatning for vådrumsmembran da der ikke er en sådanne i forvejen
>
> Jeg har gennemgået prisen med … vedr. den del vi erstatter (øverste del) og vi er blevet enige om en pris kr. 41.500 excl. moms (51.875 incl. moms)
>
> Udbedringen kan iværksætte jvf. ovenstående og jeg afventer faktura for udført arbejde på denne mail"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**15. Hvorledes beregnes erstatningen**
>
> **15.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse**
>
> **15.1.1.**
> Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).
> …
> **15.1.2.**
> Ved værdiansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet, og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadetidspunktet (dvs. at en ældre, tungt konstrueret bygning erstattes med en bygning af samme størrelse opført med nutidige byggematerialer og byggemetoder).
> …
> **16. Erstatning for følgeudgifter**
>
> I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales endvidere
> …
> **16.2. Lovliggørelseserstatning**

16.2.1.
Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (f.eks. bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion), som bygningsmyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopførelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, af samme størrelse og på nøjagtigt samme sted.

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der ydes erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås."

Nævnet udtaler:
Selskabet har anerkendt, at svampeskaden i klagerens badeværelse er dækningsberettigende, og har tilbudt at dække udskiftning af to vægge mellem badeværelse og køkken/stue, opsætning af vinyl på væggene samt en udskiftning af enkelte gulvspånplader i køkken/stue.

Klageren har gjort gældende, at det seneste bygningsreglement skal overholdes, hvorfor der skal ske vådrumssikring af badeværelset, hvilket ifølge klageren indebærer, at der opsættes vinyl på de ikke skaderamte vægge, og at gulvet i badeværelset udskiftes.

Det må som ubestridt lægges til grund, at der ikke var etableret vådrumsmembran i badeværelset inden skaden. Afgørende for sagens udfald er herefter, om betingelserne for lovliggørelseserstatning efter forsikringsbetingelsernes punkt 16.2.1. er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skadeudbedringen har en sådan karakter og/eller et sådant omfang, at der fra kommunens side kunne stilles krav om, at skaden udbedredes i overensstemmelse med det nugældende bygningsreglement, jf. herved byggelovens § 2, stk. 1. Nævnet bemærker, at det ifølge lovliggørelsesdækningen tillige er en betingelse, at dispensation ikke ville kunne opnås hos bygningsmyndigheden. Dette er heller ikke godtgjort af klageren. Det er derfor nævnets opfattelse, at betingelserne for at opnå erstatning for forøgede byggeudgifter til lovliggørelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.2.1., ikke er opfyldt.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning end tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen