731/05

Den 12. september 2005 blev i sag nr. 61.621:

xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling og afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende vådrumssikring i badeværelse og manglende isolering i bryggers- og badeværelsesgulv.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2001 erhvervede et sommerhus opført som bjælkehus i 2000.

Efter overtagelsen konstaterede klageren adskillige fejl og mangler, som selskabet i de fleste tilfælde afviste og først efter meget lang tid alligevel anerkendte som dækningsberettigende. Klageren kræver derfor erstatning for tabt arbejdsfortjeneste, da han har måttet anvende uforholdsmæssig lang tid på at overbevise selskabet om dets dækningspligt. Herudover kræves erstatning for mistet lejeindtægt. Endelig kræves også erstatning for udgiften til isolering af gulv i badeværelse og bryggers samt vådrumssikring i badeværelset.

Vedrørende sagsbehandlingen har klageren i skrivelse af 17/12 2004 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg skønner, at der til dato er konstateret ca. 50 fejl og mangler. Bortset fra et par enkelte - det var vist indtil selvrisikoen var opbrugt, har selskabet endevendt alle muligheder for at undslå sig dækning. Der har konstant været modstridende afgørelser fra selskabet, man har undladt at forholde sig til konkrete forhold, man har gentagne gange taget udgangspunkt i fejlagtige oplysninger/observationer, man har gentagende gange forsøgt sig med omskrivning af mine ellers klare synspunkter.

Selskabet har trods gentagne anmodninger afstået fra at søge faglig ekspertise. Hver gang er jeg blevet mødt med det svar, at selskabets bygningskonsulenter er erfarne folk, som vil søge den nødvendige kompetence, hvis de ikke selv mener sig i stand til at vurdere forholdene. Jeg syntes det er helt uantageligt, at selskabet efter 2½ års skriverier, adskillige besigtigelser, mine henvisninger til åbenlyse fejl og mangler - bl.a. dokumenteret ved den af selskabet fremsendte Byg-Erfa skrivelse om bjælkehuse, antagelse af diverse fagfolk og iværksættelse af ankesag - først i sommeren 2004 erkender at selskabet ikke har den tilstrækkelige kompetence vedrørende bjælkehuse.

Uden byggeteknisk indsigt, har jeg været i stand til at påpege flere af de væsentlige fejl og mangler som bl.a. fremgår af den nævnte Byg-Erfa skrivelse. Det er min vurdering, at når jeg som en lægmand kan påvise åbenlyse fejl og mangler - burde det også være muligt for et stort forsikringsselskab med brug af professionelle byggesagkyndige at nå til samme resultat, eller om nødvendigt ved hjælp af indkaldte eksperter. Flere af disse forhold har desuden været påpeget af ingeniør og arkitekt, og meddelt forsikringsselskabet, uden at selskabet har fundet anledning til at acceptere fejl og mangler eller inddrage egne bjælkehuseksperter.

Selskabet har gentagne gange fremsendt Byg-Erfa bladet som endegyldig dokumentation for selskabets synspunkter, men senere afvist mine synspunkter når jeg har taget udgangspunkt i samme Byg-Erfa dokumentation - som alene værende god byggeskik - der ikke dækkes af forsikringen.

Selskabet har til stadighed trukket sagen i langdrag ved nogle helt urimelige svartider.

Jeg skal undlade at opliste alle eksemplerne, og blot henvise til den foreliggende korrespondance.

Selskabet har til dato i enhver henseende måttet bøje sig i alle tvisterne, bortset fra de to igangværende udeståender vedrørende annekset og manglende isolering i gulve jfr. ovenfor. Tilmed har selskabets manglende brug af ekspertbistand nær kostet selskabet en spildt nedtagning af loftet til en værdi af ca. kr. 150.000 - kun qua min tilfældige kontakt til direktøren for H. Bjælkehuse sparede selskabet denne udgift. Idet H. og senere Teknologisk Institut kunne bekræfte, at hele taget skulle afmonteres for at udbedre de fejl og mangler som jeg tidligere - bistået af diverse rådgivere havde orienteret selskabet om.

Som følge af det lange sagsforløb, har det endnu ikke været muligt at indrette og tage huset i fuld anvendelse. Siden konstateringen af den fejlagtige tagkonstruktion i september 2001 har jeg afventet igangsættelse af udbedringen af den skade som forsikringsselskabet havde accepteret at dække i december 2001. Først d. 23. februar 2004 accepterer selskabet at arbejderne omkring loftet kan sættes i gang - der er da gået 2½ år fra det tidspunkt hvor selskabet besigtigede skaden.
Forløbet strækkes yderligere med 7 måneder før selskabet efter dets inddragelse af Teknologisk Institut endelig accepterede at hele tages skal afmonteres. Havde selskabet - som jeg gentagende gange har anmodet om, valgt at søge ekspertbistand fra starten, kunne huset have været klar til ibrugtagning i foråret 2002. Selskabet har således unødigt forlænget sagsforløbet med 2½ år. At der i perioden har været andre større eller mindre forhold som er kommet for dagens lys - ændrer ikke ved dette billede.

Det er min klare opfattelse, at forsikringsselskabet alene har anvendt ankemuligheden, som et bevidst middel til yderligere at forhale sagsforløbet. Der er ikke tilført sagen omkring taget afgørende nyt fra min oprindelige indsigelse i 2001, og indtil

selskabet endelig accepterer at dække forholdet i 2004. Først efter dette tidspunkt kommer H. ind i billedet med enkelte tilføjelser.

Min opfattelse bestyrkes af, at der skulle gå hen ved fire måneder før selskabet fandt det betimeligt at svare på den til ankenævnet indsendte klage.

Som tidligere nævnt over for forsikringsselskabet, har jeg som følge af sagens tekniske og juridiske kompleksitet afholdt en række udgifter, som jeg ønsker dækket af selskabet. Udgifterne kan primært relateres til selskabets helt urimelige tilbagetrækning af de i 2001 og 2002 meddelte accepter af udbedring af de anmeldte fejl/mangler på tagkonstruktionen i såvel hovedhuset som annekset.
…
Jeg har endvidere deltaget i mindst 19 besigtigelser, byggemøder m.v. svarende til et arbejdstab på ikke under kr. 25.000. Hertil kan lægges kørselsudgifter som kan opgøres til kr. 11.000, samt et helt urimeligt tidsforbrug til udredninger og fastholdelse af mine helt berettigede krav, over for et alt andet end samarbejdsvilligt forsikringsselskab. Endelig må jeg konstatere, at selskabets håndtering af sagen eller mangel på samme, har kostet mig 3 års lejeindtægt - et beløb som ifølge mit udlejningsbureau kan opgøres til et par hundrede tusinde.
…
Der resterer som nævnt to væsentlige fejl og mangler - uisoleret gulv m.v. i hovedhuset, samt forholdene omkring taget i annekset. Selskabet er på nuværende tidspunkt delvist enige i disse indsigelser, men fastholder enkelte forhold, som værende ikke dækningsberettigede.

Det forekommer mig naturligt, fortsat at gøre disse to indsigelser gældende, når fejlene/manglerne er bekræftet af såvel arkitekt, ingeniør og bjælkehusekspert, og jeg tager udfaldet af samtlige sagens øvrige tvister i betragtning. Begge forhold forekommer mig indlysende, og jeg er stadig ikke overbevist om, at Teknologisk har fået de tilstrækkelige oplysninger til vurdering af forholdet omkring taget på annekset/carporten."

Tvisten vedrørende annekset er efterfølgende løst ved, at selskabet i skrivelse af 13/4 2005 har taget bekræftende til genmæle.

Selskabet har hertil i skrivelse af 17/6 2005 til nævnet anført:

> "For så vidt angår forsikringstagers klage over sagsbehandlingen i vores selskab, må vi medgive forsikringstager, at det havde været ønskeligt om de tekniske og juridiske vurderinger af sagen havde været helt korrekte fra sagens begyndelse."

Vedrørende manglende isolering i bryggers og badeværelse har klageren i skrivelser af henholdsvis 17/12 2004 og 18/12 2005 til selskabet anført:

> "Jeg skal fastholde, at den manglende isolering i bade- og bryggersgulve er en fejl/mangel, som dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> Det fremgår af bekendtgørelse om bygningsreglement for småhuse, at mindstekravene til isolering pkt. 10.10.1 kan fraviges. Det er min opfattelse, at der i det konkrete tilfælde ikke er tale om en fravigelse af U-værdierne - men en komplet undladelse af isolering i en bygningsdel, hvilket efter min vurdering må stride mod intentionerne i bekendtgørelsen og imod god byggeskik. Min fortolkning bekræftes af arkitekt F.Z., ingeniør W. og direktør R.K., H. Bjælkehuse.
>
> Hertil er konstateret:
> - manglende vådrumssikring op ad væg
> - gulvet i badeværelse er ikke forsænket i forhold til trægulvet ved indgang til badeværelse.
>
> Den komplette mangel på isolering flytter damppunktet ovenpå gulvet og skaber derved et fugtigt og fodkoldt gulv samt træk. Med den manglende vådrumssikring op ad væggen er det indlysende, at kondensen fra gulvet må trænge op i træpanelerne og bjælkekonstruktionen i de to rum, med nærliggende risiko for yderligere skade.
>
> Jeg fik ved min erhvervelse af ejendommen udleveret approberede tegninger og energiberegning for huset. Da tegningerne ikke beskriver forholdet har jeg ved er-

hvervelsen henholdt mig til energiberegningerne, som bl.a. foreskriver, at der er placeret 125 mm isolering under hele huset. Jeg havde derfor en stærk begrundet opfattelse af, at der i overensstemmelse med energiberegningen og god byggeskik i år 2000 var isolering under de to rum.

Med mit kendskab til fejlen/manglen skal forholdet naturligvis oplyses i forbindelse med mit eventuelle salg af ejendommen. En kommende køber vil lige så naturligt kræve nedslag i prisen, hvorfor husets værdi er markant forringet med den manglende isolering.

Der er tale om en fejl/mangel som væsentligt forringer komforten og brugen. Isolering i badeværelsesgulv er væsentlig når sommerhuset sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme type og alder.

Jeg mener at forsikringsselskabets fortolkning af bygningsreglementet for småhuse er ulogisk og forkert.

Selskabet har ikke forholdt sig til at badeværelsesgulvet ligger på samme niveau som det omkringliggende stuegulv. Det fremgår af reglerne for vådrum, at badeværelsesgulvet, som minimum, skal ligge 2 cm under øvrige rum.

Som jeg forstår på telefonsamtale med selskabet, er vådrumssikringen et forhold, som man nu erkender at skulle dække.
…
Under møde på ejendommen den 5.11.2004 gjorde R.K. fra H. Bjælkehuse forsikringsselskabets repræsentanter opmærksom på den manglende bassinindvirkning, samt den manglende vådrumssikring op af vægge på badeværelset. Manglerne/fejlene har tidligere været indberettet og afvist af forsikringsselskabet.

Selskabet henviser til skrivelse af 1. juli 2003, og gør opmærksom på, at jeg skal rette mit krav til R.V. Murerentreprise, som i 2003 udførte den manglende vådrumssikring af gulvet.

I samme skrivelse fremgår, at selskabet ved besigtigelse kunne konstatere, at badeværelsesgulvet buler ca. 2 cm målt på hele bredden af badeværelset. (der er tale om, at gulvet buler op på midten, og falder ud mod vægge). Forholdet er tidligere behandlet i selskabets skrivelse af 20. december 2001, og selskabet vil fortsat ikke dække opretningen af gulvet.

Selskabets bygningssagkyndige har således besigtiget badeværelsesgulvet ad flere omgange, og været fuldt opmærksom på gulvets konstruktion - uden at selskabet har fundet anledning til at oplyse mig om den manglende bassinvirkning ved døre på 200 mm [20 mm] som jfr. selskabet er foreskrevet i SBI 200. Jeg har tilmed gjort byggesagkyndig T.J. opmærksom på, at evt. vand uden for bruseniche ville løbe ud mod de ubeskyttede trævægge, men blev mødt med det argument, at kun brusenichen er vådrum - der er ingen risiko for væggene i det øvrige rum. Siden har jeg erfaret, at hele badeværelset er vådrum, mens brusenichen betegnes som ekstraordinært vådrum.

I samme skrivelse gentager selskabet den udtrykkelige anvisning af, hvordan vådrumssikringen af gulvet skal udbedres 'ved at fjerne fliser på gulv og vægge (bruseniche), påføring af vådrumsmembran, lægning/opsætning af nye fliser'.

På trods af at gulvfliserne skulle afmonteres ville selskabet ikke dække en opretning af gulvet som bulede op - uagtet, at selskabets byggesagkyndige herudover om nogen burde være bekendt med den manglende bassinvirkning.

Hvad angår trælister ved gulv har selskabet ligeledes i samme skrivelse gentaget 'Det er ingen skade, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen'. Et forhold som også er behandlet tidligere, og som ligeledes fremstår som en klar afvisning fra selskabet - man dækker ikke vægfliser ved gulv.

Som det klart fremgår af ovenstående har selskabet til mindste detalje anvist hvad man ville dække, samt hvordan arbejdet skulle udføres. Selskabet har således ikke

villet dække opretning af gulv (bassinindvirkning) og vådrumssikring ved vægge, hvorfor disse arbejder selvsagt ikke er udført.

Det forekommer mig derfor ganske urimeligt, at den arme murer, som til punkt og prikke har fulgt selskabets anvisninger omkring vådrumssikring af gulvet, skal stå tilbage med ansvaret for, at de nævnte fejl, som selskabet til stadighed har afvist at dække - ikke blev udbedret i forbindelse med vådrumssikringen. Jeg må derfor anstændigvis blankt afvise denne mulighed, og anmode selskabet om at dække forholdene."

Det hedder i selskabets skrivelse af 13/4 2005 til nævnet:

"Forsikringstager er uenig med os f.s.v.a. badeværelset og bryggerset. Begge steder er der isoleret under gulvene, men det mener vi ikke, vi er forpligtet til at betale for, eftersom varmetabsberegningen viser, at krav til det specifikke varmetab, som de er formuleret i Bygningsreglementet, er opfyldt.

Rapport herom vedlægges, det fremgår af konklusionen, at husets specifikke varmetab er 2,07 w/m2K, og at kravet om største specifikke varmetab på 2,50 w/m2K er opfyldt. Vores konsulenter har oplyst, at manglende isolering i badeværelset og i bryggerset ikke ændrer på, at kravet er opfyldt.

Kravene i bygningsreglementet er således opfyldt. Der kan således være fodkoldt i bryggerset og i badeværelset, men dette krav er ikke dækket af forsikringen.

Herudover angiver forsikringstager, at der er manglende forsænkning af badeværelsesgulvet (bassinvirkning) og manglende vådrumssikring op ad vægge i badeværelset. Dette krav har vi afvist ved brev af 13. januar 2005 med begrundelsen, at vi tidligere har anerkendt skaden på badeværelsesgulvet, og at dette er blevet udbedret af R. Murerentreprise i.h.t. tilbud. Vi vedlægger dette tillige med faktura 224, som der henvises til. Det er vores opfattelse, at når gulvet er lavet, skal det også sikres, således at der er en vandtæt overgang mellem gulv og væg (vådrumssikringen). Det er tillige anført i brevet, at der vil blive lavet en komplet løsning efter SBI 200, hvori kra-

vet om nedsænket gulv fremgår. Det er R.V. Entreprises opgave, at lave dette arbejde korrekt, og vi har betalt for dette med 51.500 kr. Vi hæfter ikke for håndværkernes arbejde."

I den ovennævnte skrivelse af 1/7 2003 fra selskabet til klageren hedder det:

"Badeværelsesgulvet

Der kunne ved besigtigelsen konstateres, at gulvet i badeværelset buler ca. 2 cm, målt på hele bredden af badeværelset, samt at 1 flise i brusenichen er faldet væk fra afløbsrist. Der er ingen risiko for skade. Forholdet har vi tidligere i brev af 20. december 2001 meddelt ikke er dækket af forsikringen, da der ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade.

…

Vådrumsbehandling i bad

Vådrumsbehandling på gulve og vægge er aldrig udført. Det drejer sig om ca. 8 kvadratmeter gulv og ca. 3 kvadratmeter væg.

Forholdet kan udbedres ved at fjerne fliser på gulv og vægge, påføring af vådrumsmembran, lægning/opsætning af nye fliser."

Arbejdets omfang var i tilbudsskrivelsen fra R.V. Murerentreprise beskrevet således:

"Arbejdets omfang:

- Ophugning af klinker på gulv samt efterfølgende afretning.
- Nedrivning af vægfliser i niche samt tilhørende vægge.
- Demontering af skabe mv. samt eftermontering.
- Demontering af VVS ting samt eftermontering.
- Montering af nye nichevægge i en højde på 2, 4 m samt brusevinger i 30 cm.
- Komplet vådrumsløsning iht. SBI 200.
- Montering af fodpanel ude på vådrumsløsningen.
- Klinker på gulv incl. klinker til 180,- kr. pr. m².
- Fliser på vægge indvendig i niche incl. fliser til 180,- kr. pr. m².
- Udvendig side af nichevinger malerbehandles.
- Elastiske fuger i nødvendig omfang.

Pris excl. moms kr. 41.200,00"

Det fremgår af sagen, at selskabet har udbetalt 5.000 kr. til klageren pr. kulance til dækning af diverse omkostninger (benzin, telefon m.m.), da sagen har medført mange besigtigelser og et stort besvær for klageren.

Klagerens krav vedrørende manglende isolering og vådrumssikring - herunder etablering af bassin - udgør 71.425,70 kr.

Nævnet udtaler:

ad sagsbehandlingen:

Nævnet finder, at selskabets behandling af sagen har været yderst kritisabel. Det er derfor nævnets opfattelse, at selskabet har pådraget sig erstatningsansvar for klagerens tab i forbindelse herved. Da klagerens krav er udokumenteret, finder nævnet at måtte fastsætte en skønsmæssig erstatning. Denne finder nævnet at kunne fastsætte til 25.000 kr. Da selskabet har kompenseret klageren med 5.000 kr., finder nævnet, at selskabet skal betale klageren yderligere 20.000 kr.

ad manglende isolering i badeværelse og bryggers:

Det er nævnets opfattelse, at ulemperne ved et uisoleret badeværelses- og bryggersgulv er så store, at forholdet udgør en skade - i alle tilfælde, når der er tale om et så nyt hus, som det her er tilfældet. Selskabet er derfor forpligtet til at betale udgifterne til isolering.

ad vådrumssikring

Nævnet er enig med klageren i, at selskabet i sit dækningstilsagn af 1/7 2003 har begrænset sit dækningstilsagn til 3 m^2 væg, hvilket nævnet har lagt til grund vedrører brusenichen.

Da nævnet finder, at vådrumssikringen ligeledes skulle foretages på væggene, finder nævnet, at selskabet skal betale herfor. Det samme gælder efter nævnets opfattelse etableringen af bassinet i brusenichen, idet selskabet efter nævnets opfattelse ikke kun-

ne forvente, at etableringen af et sådant var indeholdt i tilbuddet af 14/4 2003 fra R. Murerentreprise.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale for udgifterne i forbindelse med vådrumssikring i badeværelse samt isolering af gulv i bryggers og badeværelse samt udbetale klageren yderligere 20.000 kr. i erstatning for de med skadesagens behandling forvoldte udgifter.

J. Hermann