586/00

Den 31. januar 2000 blev i sag nr. 50.438:

xxxxxx xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Østifterne
Forsikring gs.
Nørre Farimagsgade 64
1019 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har husejerforsikring i Østifterne Forsikring gs., klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning efter diverse skader på den forsikrede ejendom.

Konkret ønsker klagerne en yderligere dækning på knap 144.0000 kr. med tillæg af renter, hvilket beløb fremkommer som genhusningsomkostninger (35.000 kr.), VVS (26.657 kr.), kloak (28.219,75 kr.), murer (71.000 kr.), tømrer (10.075 kr.) med fradrag af forbedringsomkostninger, som af klagerne er anslået til 27.019,20 kr.

Selskabet er af den opfattelse, at man har ydet fuld erstatning til klagerne. Subsidiært har selskabet påberåbt sig, at sagen er forældet.

I februar 1994 overtog klagerne den forsikrede ejendom. I februar 1995 anmeldte klagerne, at der var konstateret brud på afløbsledninger, hvilket havde ført til fugtindtrængen og vand i kælderen. Klagerne oplyste samtidig, at der var anlagt retssag mod sælgerne af ejendommen.

I forbindelse med retssagen blev der afholdt diverse syn- og skønsforretninger på ejendommen, hvorunder der blev foretaget tv-inspektion af rørsystemet, ligesom dette blev blotlagt.

Den af sælgerne tegnede husforsikring har udbedret de svampe- og rådskader, der opstod som følge af den skete fugtindtrængen.

Selskabet anerkendte en del af skaderne som dækningsberettigede og har samlet ydet en skønsmæssig erstatning på 101.731 kr. I skrivelse af 30/8 1996 til klagernes advokat afviste selskabet at betale yderligere erstatning, og i skrivelsen hedder det bl.a.: "Under henvisning til Deres brev af 2.8.96 bilagt brev fra forsikringstageren skal vi hermed i det følgende sende Dem svar på de anførte punkter 1-7:

Ad 1) Der kan ikke udbetales yderligere erstatning vedrørende tømrerarbejde/køkken.

Ad 2) Der kan på det foreliggende grundlag ikke udbetales yderligere erstatning for genhusning. Såfremt vi får fyldestgørende dokumentation for merudgifter, vil Østifterne dog på ny se på sagen.

Ad 3) Vi kan anerkende udgiften på kr. 900,00 + moms = kr. 1.125,00 vedrørende ventetid, idet der foreligger dokumentation for denne udgift.

Ad 4) Udgifterne vedrørende retablering af terræn og sokkel er afsluttet fra Østifternes side med vort tidligere udbetalte erstatning på kr. 13.000,00 til fuld og endelig afgørelse, jfr. vort brev af 19.7.96.

Ad 5) I vor skadeopgørelse af 18.4.96 er der afsat kr. 18.000,00 + moms = kr. 23.750,00 vedrørende VVS-arbejde. Østifterne er af den opfattelse, at ovennævnte erstatningsbeløb er fastsat meget højt, hvorfor der ikke kan udbetales yderligere erstatning for denne post.

Ad 6) Advokatomkostninger er betalt af Østifterne. Eventuelle yderligere omkostninger vil ikke blive dækket af Østifterne. Med hensyn til rentegodtgørelse må vi efter en fornyet vurdering af sagen meddele, at vi på det foreliggende grundlag ikke kan yde rentegodtgørelse. Såfremt vi får fremsendt et specificeret rentekrav, vil vi tage stilling til denne post.

Ad 7) I vor skadeopgørelse af 18.4.96 er der afsat kr. 2.133,00 til el- og gasforbrug. Denne fremsendte gasregning på kr. 2.160,90 er en årsopgørelse. Vi betaler merforbruget (forbrug 3356 – beregnet årsforbrug 2.936) = 420 m3 á kr. 3,502 = kr. 1.470,84.

Herudover betales differencen op til det afsatte maksimumbeløb vedrørende el- og gasforbrug, således at der ydes en erstatning på kr. 2.133,00 til fuld og endelig afgørelse af denne post.

Da der herefter ikke er flere udestående erstatningsposter i henhold til vor opgørelse af 18.4.96, kan endelig skadeopgørelse herefter foretages. På grund af udbetaling på kr. 13.000,00 til fuld og endelig afgørelse vedrørende retablering af terræn og sokkel er det maksimale erstatningsbeløb på kr. 110.106,00 i vor opgørelse nedskrevet med kr. 8.375,00 til kr. 101.731,00, idet der i opgørelsen var afsat kr. 21.375,00 til denne erstatningspost. Skadeopgørelsen kan herefter beregnes som følger:

Nedskrevet maksimumbeløb i henhold til vor skadeopgørelse af 18.4.96	kr. 101.731,00
÷ Tidligere udbetalte acontobeløb	kr. 97.590,00
Resterstatning til udbetaling	kr. 4.141,00

Check på kr. 4.141,00 fremsendes i særskilt kuvert til Deres kontor en af de nærmeste dage."

Klagerne har anført, at man efter modtagelsen af selskabets skrivelse den 30/8 1996 valgte ”at stoppe tovtrækkeriet” og koncentrere sig om den verserende retssag mod sælgerne, hvortil selskabet ydede retshjælpsdækning.

I sagen er endvidere fremlagt skrivelse fra selskabet til klagernes advokat dateret 7/3 1997. Skrivelsen fremstår som en oversigt over de foretagne udbetalinger i skadesagen.

Den 29/6 1998 blev der afsagt dom i den sag, som klagerne havde anlagt mod sælgerne. I dommen hedder det bl.a.: "Vilkårene for handlen om ejendommen fremgår af købsaftalen, dateret 22. og 18. oktober 1993, ... Sagsøgerne gør gældende, at der er mangler ved det købte, svarende til det påstævnte beløb med fradrag af en skønnet forbedring. Beløbet er nærmere opgjort i sagsøgernes påstandsdokument af 29. maj 1998. Der har været foretaget syn- og skøn ved arkitekt m.a.a. V.I., ... der har afgivet skønserklæringer af 16. januar 1995 og 13. juli 1995. Parternes ejendomsforsikringsselskaber, Aros og Østifterne Forsikring ydet forsikringsdækning i et vist omfang. ... **Retten skal udtale:** Under hensyn til, at sagsøgerne har været bekendt med, at der i årene forud for handelen har været så meget vand i ejendommens kælder, at det har været

nødvendigt at stille de i kælderen værende kasser på paller, finder retten, at der er tale om fugt udover, hvad der er sædvanligt for en ejendom fra 1920'erne. Når henses til, at ejendommen er udbudt til salg ifølge salgsopstillingen som 'i særdeles god stand', finder retten, at sagsøgerne ved salget burde have oplyst om, at der have været vand i kælderen. Retten bemærker, at det efter den stedfundne bevisførelse ikke findes godtgjort, at køberne ved handelen blev orienteret herom. Den omstændighed, at de sagsøgte underrettede ejendomsmægleren, kan ikke sidestilles med en underretning til køberne. På den anden side finder retten, at den undersøgelsespligt, man har som en køber af en fast ejendom, omfatter alle ejendommens rum, også uanset kælderen i købsaftalen er anført til at være 2 m2. Retten bemærker, at kælderen af den salgsopstillingen medfølgende – godt nok ikke målfaste – tegning fremstår som et betydeligt større rum. Det findes ikke godtgjort, at køberne er forholdt adgang til kælderen. Retten finder, at sagsøgerne, såfremt de havde besigtiget kælderen, burde have opdaget, at den var fugtig og klam, og at der var spor efter vandindtrængen. Retten finder ikke, at den omstændighed, at vidnet O. har besigtiget ejendommen eller købsaftalens passus om 'gennemgang med byggesagkyndig' i sig selv kan bevirke, at sagsøgerne taber deres ret til mangelserstatning. Retten har overvejet en skyldfordeling, d.v.s. en nedsættelse af erstatningen som følge af egen skyld hos sagsøgerne, men har fundet, at de sagsøgtes tilsidesættelse af deres oplysningspligt bør have forrang for sagsøgernes forsømmelse af deres undersøgelsespligt. Retten finder herefter, at de sagsøgte er erstatningsansvarlige for de mangler, der skyldes fugt og vandindtrængen. Retten bemærker, at såvel sælgers som købers ejendomsforsikringsselskaber i et vist omfang har betalt for reparation af skaderne, og at det efter den stedfundne bevisførelse ikke er ganske afklaret, hvad der er dækket. Retten bemærker endvidere, at der under hensyn til, hvad køberne efter købsaftalens side 1 A kunne forvente af ejendommens stand, ved en udbedring til nutidig standard, ville blive tilføjet ejendommen en værdiforøgelse. Efter skønsmandens svar på spørgsmål 25, hvoraf blandt andet fremgår, at det defekte kloaksystem ikke skønnes at være hovedårsagen til revnerne i husets murværk, finder retten ikke, at de sagsøgte hæfter for udgiften til udbedring af facaderevner. For så vidt angår den del af sagsøgernes påstand, der vedrører genhusning, kr. 52.917,00, finder retten ikke, at sagsøgerne har krav på genhusning, udover den tid, der er betalt af forsikringsselskaberne og finder i øvrigt ikke, at sagsøgerne har ført noget bevis for deres tab."

Selskabet har ydet retshjælpsdækning til sagen.

Den 30/3 1999 rettede klagerne henvendelse til selskabet, og i skrivelsen hedder det: "Retssagen er nu afsluttet og fordøjet, og vi genfremsætter nu de krav, vi hele tiden har haft til Østifterne om at dække undersøgelsesomkostninger, egentlige rørskader samt følgeskader af rørskader og heraf afledte omkostninger. Vi stoppede de endeløse forhandlinger i sommeren 1996 for at kunne fremme retssagen. Da vi i retssagen kun fik medhold for en mindre del, tilbage står en stor som udækkede omkostninger i sagen. Kravet til Østifterne er yderligere betaling af kr. 144.000 + renter, som vi indledningsvis ikke vil udspecificere, men de vedrører især: Genhusning, VVS, retablering af opgravning, tømrer og murer."

I selskabets skrivelse af 5/11 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "Som anført i vort brev af 2. juli 1999 til Nævnet vil en sagsfremstilling i sagen være så godt som umulig. Vi kan oplyse, at en summarisk beskrivelse af faktum fylder 4 maskinskrevne sider. I vort brev til Nævnet anføres endvidere, at vi den 30. august 1996 udarbejdede en endelig erstatningsopgørelse, og at klagerne først rettede henvendelse til os i marts 1999 og til Ankenævnet i maj 1999. I konsekvens heraf vil vi eksplicit tillige gøre forældelse gældende, jfr. FAL § 29's 2 års forældelsesregel. Som begrundelse herfor skal anføres. Ifølge den nævnte lovbestemmelse forældes krav, der grunder sig i forsikringsaftalen, 2 år efter udgangen af det kalenderår, i hvilket forsikringstageren fik kundskab om kravet. Klageren havde kundskab om sit krav mod Østifterne Forsikring allerede, da der skete et brud af afløbsledningerne i maj 1995. Endvidere vidste han, at kravet var forfaldent. For at afbryde forældelsen skulle klageren have foretaget retslige skridt mod selskabet inden udgangen af 1997. Selv om det antages, at forældelsen først begynder at løbe efter, at klagerens forhandlinger med selskabet er tilendebragt, d.v.s. senest med vort brev af 30. august 1996, ville forældelse indtræde med udgangen af 1998. Det fremgår af det til Nævnet fremsendte materiale, at klageren har anlagt sag imod den tidligere ejer af ejendommen. I klagerens brev af 11. maj 1999 til Nævnet anfører han, at sagen mod den tidligere ejer og mod Østifterne er uadskillelige. Dommen i sagen mod den tidligere ejer blev afsagt den 29. juli 1998, og først 10½ måned senere indledes retslige skridt. Det er vor opfattelse, at klageren for at undgå forældelse, burde have medsagsøgt Østifterne, og at han i hvert tilfælde skulle have indledt retsskridt imod Østifterne uden

ugrundet ophold efter domsafsigelsen, hvilket ikke har været tilfældet. På denne baggrund mener vi, at klagerens krav, som vi i øvrigt bestrider, er forældet med udgangen af 1997 – senest med udgangen af 1998. Endvidere gør vi gældende, at klageren har udvist en passivitet, som bevirker, at forældelsesfristen ikke er afbrudt."

Klagerne har hertil bemærket: "Det ser ud til, at Østifterne forsøger at få sagen afgjort på juridiske spidsfindigheder. Vi håber dog, at nedenstående kan vise, at vi handlede, som man kan forvente det. Med de dårlige erfaringer med selskabet, vi havde, ville vi ikke begynde at indlede en ankesag, før retshjælpsdelen var på plads. Mht. forældelsesfristen har vi ikke været klar over de anførte regler. De er heller ikke blevet meddelt os af Østifterne, da vi i brev af 27.09.95, ... hvor forhandlingerne med selskabet ikke førte nogen vegne, forespurgte om, hvorledes vi skulle forholde os, hvis uenighed skulle afgøres ved voldgift, som det står i forsikringsbetingelserne. Vi fik ikke noget svar på brevet, men blev i stedet meddelt, at DTI ville komme og undersøge rørene. Telefonisk har jeg dog fået oplyst, at en voldgift ikke satte de almindelige retssystem ud af kraft, og at det var muligt at indanke en afgørelse for Ankenævnet for Forsikring, blot dette skete indenfor 3 år fra forsikringssagens afslutning. I øvrigt vil jeg gentage, at sagen med Østifterne for os først fik et (midlertidigt) stop omkring 1. november sidste år, da Østifterne endelig efter ca. 4 måneders skriven frem og tilbage, anerkendte vores sagsomkostninger og sendte os en check på de sidste ca. 50.000 kr. af de i retssagen vundne omkostninger. Jeg tillod mig da at holde et par måneders pause, inden jeg i januar d.å. begyndte at forberede ankesagen. Var jeg blevet oplyst om, at der var andre deadlines end de oplyste 3 år, eller havde Østifterne kunnet færdigbehandle retshjælpsdelen noget hurtigere, kunne jeg have henvendt mig før 1. januar i år i stedet for i marts."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at selskabet ved sin skrivelse af 30/8 1996 – uanset selskabets imødekommenhed vedrørende posterne genhusning og rentegodtgørelse - har tilkendegivet, at sagen havde fundet sin afslutning med udbetaling af den resterende del af den opgjorte erstatning. Yderligere erstatningskrav i forbindelse med rørskaderne må herefter anses for forældet ved udgangen af 1998, når der ikke inden dette tidspunkt af klageren

eller dennes advokat er foretaget et retsligt skridt eller opnået selskabets accept af, at forældelse ikke vil blive gjort gældende, jf. forsikringsaftalelovens § 29. Nævnet bemærker, at den omstændighed, at selskabet ydede retshjælpsdækning til en parallelt med skadesagen verserende retssag ikke kan føre til, at forældelse ikke indtræder. Allerede som følge af den indtrådte forældelse kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard