678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.904:

xxxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en dækningsberettigende skade på et varmeanlæg samt over selskabets afvisning af at afholde omkostningerne til klagernes advokat.

Selskabet har fastsat erstatningen til 20% af nyværdien under henvisning til, at kedel og varmtvandsbeholder er forringet med mere end 30% på grund af slid og ælde. Endvidere har selskabet afvist at dække klagernes advokatomkostninger, da det er selskabets opfattelse, at sagen havde fået samme behandling og samme udfald uanset advokatbistanden.

Vedrørende kravet om dækning af advokatomkostninger anfører klagernes advokat i skrivelse af 18/11 2002 til nævnet således:

> "Mine klienter overtog ejendommen …. den 1. juli 2001 … Efter opstart af oliefyret på ejendommen, konstaterede de trykfald på oliefyrskedelen og efter besøg af VVS-firma, og siden sporingsfirma, blev der konstateret to lækager på kedelen.

De henvendte sig herefter til Leif Hansen Rådgivende Ingeniører, der som repræsentant for forsikringsselskabet i skrivelse af den 4. januar 2002 ukorrekt afviste at dække skaden. …

Mine klienter indhentede herefter en udtalelse fra I. TEKNIK, som havde foretaget lækagesporingen. …

Herefter kontaktede mine klienter den 1. april 2002 på ny Leif Hansens kontor og gjorde retmæssigt gældende, at skaden var omfattet af ejerskifteforsikringen. Leif Hansen afviste i skrivelse af den 7. maj 2002 igen at anerkende erstatningspligten. … Det bemærkes, at Leif Hansens kontor de facto afviser at ejerskifteforsikringen skal dække skaden jf. sidste afsnit i skrivelsen, og at mine klienter i videst muligt omfang gjorde anbringender gældende, indhentede sagkyndige erklæringer og det hele påviste, at netop den indtrufne skade var dækket af mine klienters forsikringspolice.

Her kunne sagen så være endt - på et forkert grundlag vel at mærke. Imidlertid var mine klienter stadig af den klare - og korrekte - overbevisning, at skaden på kedelen var omfattet af ejerskifteforsikringen og at Leif Hansen på vegne forsikringsselskabet havde afvist deres krav uretmæssigt. Det er helt evident, at mine klienter på dette tidspunkt ikke kunne komme videre i sagen på egen hånd, og de henvendte sig herefter til undertegnede for at få bistand.

En af kontoret juridiske medarbejdere henvendte sig på vegne M. og M.K.T. [klagerne], telefonisk den 21. juni 2002, til Leif Hansens kontor og gjorde opmærksom på sagens rette sammenhæng. I forlængelse heraf skrev Leif Hansen til mine klienter samme dag, og bad dem fremkomme med et krav og begrundelse herfor. …

Det er besynderligt, at Leif Hansen, fra at afvise ethvert krav overfor mine klienter, pludselig, efter vor medvirken, beder mine klienter om fremsættelse af et krav. Det var jo det, mine klienter gjorde fra starten, men uden positiv respons.

På vegne mine klienter fremsendte jeg den 2. juli 2002 den forespurgte redegørelse til Leif Hansens kontor. I denne forklarede jeg, hvorfor skaden var omfattet af ejer-

skifteforsikringen, gjorde anbringenderne herfor gældende og endelig opgjorde jeg en opgørelse over tabet. …

Ved skaderapport af den 28. august 2002, anerkender Leif Hansens kontor endelig, at skaden er dækket af forsikringsdækningen. …

Her kunne sagen også været stoppet. Men det gør den ikke. Leif Hansen afviser nemlig at dække de nødvendige advokatomkostninger i forbindelse med Leif Hansens fejlagtige taksation af skaden, og nærværende klage er grundet i, at det gøres gældende,

at M.og M.K.T. efter sagens omstændigheder ikke har kunnet gøre deres retmæssige krav gældende uden advokatbistand,

at der er en direkte årsagssammenhæng mellem Leif Hansens ukorrekte afvisning af kravet og de advokatomkostninger, der er påført M. og M.K.T.,

at ejerskifteforsikringen følgelig må dække de omkostninger, som er resultatet af Leif Hansens afvisning.

...

Kravet bliver til stadighed afvist af Leif Hansen, og det skal i øvrigt for god ordens skyld bemærkes, at den faktisk afholdte tid på sagen langt overstiger opgørelsen over påførte advokatomkostninger. Jeg forbeholder mig ret til at kreditere for medgået tid i forbindelse med sagens førelse for Ankenævnet."

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 5/12 2002 til nævnet således:

"Den 30.11.2001 anmelder forsikringstageren 2 lækager på sin kedel (bilag ..). Vi svarer på denne henvendelse i brev af 4. januar 2002 (bilag …), hvor hovedkonklusionen er at det på det foreliggende grundlag ikke kan afgøres om der er tale om en dækningsberettiget skade, idet der i Tilstandsrapporten under sælgers oplysninger pkt. 10.1 udtales at der fyldes vand på anlægget mere end en gang årligt uddybet med 2 gange årligt (meget lidt). En sådan udtalelse vil normalt i et eet-familiehus i

den pågældende alder være tegn på utæthed, men da der kan herske tvivl herom afhængig af anlæggets opbygning - gav vi udtryk herfor i vort svarbrev.

…

Den 3.04.2002 modtager vi en fornyet henvendelse (bilag …) fra forsikringstageren, der nu medsender kopier af to breve fra I. TEKNIK dateret den 5. november 2001 og den 12.02.2002 og en faktura fra T. A/S lydende på eftersyn og justering af oliefyr, udskiftning af ekspansionsbeholder og luftudlader, trykprøvning og lækagesporing.

Dette materiale underbyggede vor antagelse, at der var tale om et varmeanlæg med trykekspansionsbeholder, hvor netop trykfald er tydelige tegn på lækager. Vi kunne derfor ikke give dækningstilsagn over ejerskifteforsikringen, meddelt i brev af 7. maj 2002 (bilag …).

I midten af juni bliver vi kontaktet af advokat T.L., der anmoder os om at se på sagen igen med henvisning til § 4 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Umiddelbart kunne vi ikke se sammenhængen til § 4, men med baggrund i at vi havde afvist en skade to gange uden at have set den, valgte vi at se på skaden inden en eventuel 3. afvisning. Dette ville være sket uanset om det var en advokat, en god bekendt eller forsikringstageren selv, der havde henvendt sig.
Vi gav dette besigtigelsestilbud i brev af 21. juni 2002 (bilag …) samtidig med at vi forespurgte forsikringstageren om dennes krav og en begrundelse herfor.

Dette blev fulgt op af et brev af 2. juli 2002 (bilag …) fra advokat S.O.-K., hvor der opgøres et krav i kroner-øre samt oplistes to begrundelser for en dækning. Advokatens brev fremkommer ikke med nyt i sagen ud over at erstatningskravet er prissat.

Advokatens begrundelser er ikke nye og ukendte og holder for dens sags skyld heller ikke til en godkendelse af en dækning, ud fra to forhold:

1. Tilstandsrapportens udsagn er nævnt i den tidligere korrespondance og er ikke direkte misvisende, idet rapporten ved at nævne en 2-gange-påfyldning årligt indikerer at der er en lækage, når der er tale om et trykekspansionsystem.

2. Advokaten gentager specialisternes udsagn, der for os at se kun bekræfter at der er tale om en utæthed, som allerede var kendt ved handlen.

Vi fandt af denne grund ikke anledning til at besigtige skaden, tværtimod.

Skaderne blev dog - som tilbudt i vort brev af 21. juni 2002 - besigtiget den 28, august 2002 af en af vore bygningskyndige.

I forbindelse med besigtigelsen blev der udarbejdet en skaderapport (bilag …). I denne konkluderes det at skaden vil være dækningsberettiget på baggrund af den samlede korrespondance. Denne formulering er valgt, idet der har stået to synspunkter med hver sin opfattelse overfor hinanden, hvor det skrevne måske - valgte vi i rapporten - kunne gradbøjes, således at vi for at ikke at bruge flere administrationspenge på sagen endsige hvis der var en lille tvivl, tilbød en dækning.

Dækningen skulle også ses i lyset af at der var tale om et gammelt anlæg, der var en del ældet og som sådan i henhold til levetidsbestemmelserne fra Forsikring & Pension kunne opnå en dækning på 20% af nyværdien.
Der blev tilbudt dækning i princippet som kulance."

Vedrørende størrelsen af erstatningen for varmeanlægget anfører selskabet i skaderapport af 28/8 2002 således:

"Beboelse i 1 plan på 165 m² opført i 1967. Det er det oprindelige varmeanlæg, som stadig forefindes i huset.
…
Der er af I. Teknik udført en trykprøvning af anlægget over en periode på 23 timer, og i denne periode blev konstateret et tryktab svarende til ca. 1,5 ltr. vand.

På baggrund af en vurdering af den samlede korrespondance i sagen vurderes det anmeldte forhold at være forsikringsdækket.
…

Da kedelen og varmtvandsbeholderen på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyn til denne forringelse.

På baggrund af kedelen og varmtvandsbeholderens alder fastsættes deres værdi til 20% af nyværdien. Ejerskifteforsikringen dækker således 20% af omkostningerne til udskiftningen af den utætte kedel og varmtvandsbeholder."

Heroverfor gør klagernes advokat opmærksom på, at anlægget rettelig er fra 1978, hvilket fremgår af en plade på kedelen. Under henvisning hertil opfordrer klagernes advokat selskabet til at komme med en yderligere redegørelse for fastsættelse af erstatningens størrelse.

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 2/10 2002 til klagernes advokat:

"Værdiforringelsen fastsættes på baggrund af en levetidstabel for kedler som indgår i hæftet 'Levetidstabeller', som er udgivet af Forlaget Forsikring og som der er vedlagt kopier fra som bilag. Af side 37 vil De kunne se at restværdien for en kedel af stålplade vil udgøre 20% uanset om den [er] 24 eller 35 gammel.

Som tidligere oplyst i den reviderede skaderapport af 28. august 2002 vil ejerskifteforsikringen dække 20% af omkostningerne til udskiftningen af den utætte kedel samt omkostningerne til lækagesporing mv. Erstatningen kan således opgøres som følger:

Div. VVS-arbejde	kr. 1.425,00
Lækagesporing	kr. 3.987,00
Udskiftning af kedel, 20% af kr. 21.700,00	kr. 4.340,00
Selvrisiko	kr. - 5.000,00
I alt	kr. 4.752,00"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Hvordan erstattes

…

Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Selskabet har i forsikringsbetingelsernes pkt. 7 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30% i forhold til nyværdien. Efter det oplyste om varmeanlæggets tilstand og alder finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at kedel og varmtvandsbeholder er værdiforringet med de angivne 80%. Nævnet kan derfor ikke kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for varmeanlægget.

Nævnet finder, at selskabets holdning i sagen sammenholdt med, at selskabet har forsømt at give klagevejledning ved det fornyede afslag, har givet klagerne rimelig grund til advokatbistand, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal betale udgifterne hertil. Udgifterne i forbindelse med sagens indbringelse og behandling i nævnet kan dog ikke godtgøres jf. § 11 stk. 1 i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende at være forpligtet til at dække rimelige udgifter til klagernes advokatbistand, dog fraset de med nævnsbehandlingen forbundne omkostninger.

Poul Sørensen
formand