689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.795:

xxxxxxxxx xx xxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx xxxxxx
xxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets sagsbehandling i forbindelse med et anmeldt forhold på den forsikrede ejendom samt over selskabets afvisning af at afholde omkostningerne til klagernes advokat.

Det fremgår af sagen, at klagerne tegnede ejerskifteforsikring i selskabet, da de erhvervede ejendommen i 1997. I forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen fik klagerne udfærdiget en tilstandsrapport i februar 2001, som bl.a. indeholdt bemærkninger om gulvbelægning og fuger på toilet. Forholdene havde fået karakterne K1 og K2. Efter ca. et halvt års salgsbestræbelser ønskede en potentiel køber en nærmere redegørelse af de konstaterede revner i klinker i køkken og opholdsstue. Forholdene blev genbesigtiget af den bygningssagkyndige, der i et tillæg til tilstandsrapporten, dateret den 8/8 2001, gjorde følgende bemærkninger til tilstandsrapport:

"Gulvtæpper frigjort i kanten i alle rum, og der viser sig stort set sætningsrevner hele vejen rundt langs udvendigt fundament og langs skillevægsfundament. Derudover synes revnedannelsen i entre og langs sydvæg i stue at have udviklet sig på de knap

6 mdr. der er gået siden besigtigelsen, hvorfor jeg anbefaler at forholdene undersøges af en geotekniker.
Karakteren K1 for gulve ændres hermed til UN."

Den 13/9 2001 anmeldte klagernes advokat forholdet omkring gulvene og meddelte samtidig, at der var iværksat geoteknisk undersøgelse, udført af firmaet C.B. Den 28/9 2001 fremsendte advokaten kopi af C.B.'s undersøgelsesrapport til selskabet.

Af undersøgelsesrapporten fra C.B., dateret den 27/9 2001, fremgår bl.a.:

"**1 SITUATION/OPGAVE**

…
C.B. as er blevet anmodet om at foretage en undersøgelse af gulvpladens funderingsforhold, herunder vurdering af årsagen til revnerne, om der er risiko for yderligere sætninger, samt behov og mulighed for udbedring af skaderne.

…
4.2 Observerede forhold

I undersøgelsespunkterne kan det konstateres, at gulvkonstruktionen består af et ca. 8 cm tykt betondæk udstøbt på ca. 10 cm tykke polystyrenplader. Betonen ved boringerne er af borefolkene karakteriseret som nem at hugge op og er antageligt af relativ beskeden styrke.

Under gulvkonstruktionen træffes fyld bestående hovedsageligt af sand. Fyldlaget har tykkelse på mellem 36 og 47 cm. Herudover træffes et 6 á 10 cm tykt muldlag, underlejret af moræneler.

…
5 VURDERINGER

5.1 Årsag til sætninger

På baggrund af boringerne og udleveret tegninger, vurderes det at fundamenterne er funderet direkte på intakte glaciale aflejringer i form af moræneler, hvorfor det vurderes at revnerne specielt lokaliseret i overgangen mellem fundamenterne og gulvpladen skyldes, at gulvpladen har sat sig i forhold til fundamenterne.

…
På baggrund af de observerede forhold vurderes de opståede sætninger i al hovedsag at have grund i muldlaget, som er sætningsgivende. Dertil *kan* en opblødt eller

frosset afrømningsoverflade have bidraget til dele af sætningerne, men det har på baggrund af udleveret oplysninger ikke været muligt at fastlægge årstiden for opførelsen af huset.

…

5.2 Konsekvenser af sætninger

Det vurderes ikke at der er fare for husets totale stabilitet. Ifølge udleveret tegninger er husets gennemgående skillevæg direkte funderet i et niveau beliggende under sandfylden og fundamenterne for ydervæggene direkte funderet i frost fri dybde.

…

6 UDBEDRING AF FORHOLDENE.

…

6.3 Etablering af fleksible fuger

Da sætningerne ikke berører husets konstruktive stabilitet, men snarere må betegnes som værende af æstetisk / kosmetisk art kan det også overvejes at bedre på forholdene ved at etablere fleksibilitet mellem sokkel og gulvplade - fx ved at opskære betongulvet langs sokkel og derpå anordne elastiske fuger i såvel beton som i gulvfliserne.

Det skal understreges, at det ved denne metode ikke forhindres, at der fremover vil kunne indtræde yderligere (små) sætninger af gulvpladen; men følgerne er sætningerne vil næppe blive så synlige."

I skrivelse af 5/12 2001 anfører selskabet, at skaderne antageligt skal udbedres i henhold til undersøgelsesrapportens punkt. 6.3, og at selskabet i den forbindelse har bedt C.B. om at besvare nogle supplerende spørgsmål. Disse blev besvaret af C.B. den 17/12 2001. Den 27/1 2002 fremsendte firmaet H.H. & S. et overslag samt et alternativt forslag på reparation af betongulve med sætningsrevner til selskabet. Ultimo april 2002 oplyste klagernes advokat, at ejendommen var solgt under forudsætning af, at udbedring af sætningsskaden straks kunne påbegyndes i overensstemmelse med overslaget fra H.H. & S. Medio maj 2002 oplyste selskabet, at arbejdet med udbedring af skaderne var sat i gang.

Den 8/8 2002 fremsender klagernes advokat en opgørelse over klagernes økonomiske tab. Heraf fremgår bl.a.:

4. 60.795

"1. Tab i salgssum: Aftalt salg i sept. 2001		2.500.000,00	
- Gennemført salg i aug. 2002		2.400.000,00	
Tab			100.000,00
2. Betalte renter på realkreditlån:		…	40.596,80
3. Betalt ejendomsskat:		…	7.071,56
4. Mistet lejeindtægt på grund af forsinket færdiggørelse			5.000,00
5. Nødvendige advokatomkostninger jf. vedlagte			
time-/sagsopgørelse	27 timer á 1.500,00	40.500,00	
	+ moms	10.125,00	50.625,00
Økonomisk tab i alt			203.293,36
- opkrævet selvrisiko på ejerskifteforsikring			10.000,00
Krav i alt			193.293,26"

Hertil kommer et yderligere krav på 10.650 kr. for advokatomkostninger fra 8/8 2002 til tidspunktet for indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Til støtte for det opgjorte krav anfører klagernes advokat i skrivelse af 16/4 2003 til nævnet bl.a.:

"Det bemærkes, at der fra anmeldelsen den 13.09.2001 til den 05.12.2001 intet er sket fra indklagedes side, trods gentagne erindringsskrivelser.

Da den anerkendte udbedring efter C.B.-rapportens pkt. 6.3 … kun var en æstetisk/kosmetisk udbedring, kunne dette ikke anses for er fuld anerkendelse af den dækningsberettigede skade.

…

Det bemærkes, at indklagede anser sagen for kompleks, hvorfor det er uforståeligt, at det samtidig er indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har haft behov for advokatbistand, hvilket sagens forløb tydeligt dokumenterer.

Det gøres i øvrigt gældende, at sagen alene er gjort kompleks af indklagedes interne forhold, herunder sagsbehandling af flere medarbejdere på forskellige niveauer.

…

Nødvendigheden af at involvere nævnte medarbejdere hos indklagede dokumenterer, at indklagede ikke straks har anerkendt sit ansvar for dækning af skadens udbedring.

Som anført har udbedringen beløbet sig til ca. kr. 300.000, hvilket beløb står i klar modstrid med de kr. 10.000 - 20.000, der var anslået som prisen for den kosmetiske udbedring …

Det bestrides, at klagernes økonomiske tab ikke er dokumenteret, da der er fremlagt købsaftale …, der ikke blev gennemført på grund af skaden, og købsaftale med de endelige købere af ejendommen …, specifikation af terminsydelser og ejendomsskat … samt time-/sagsopgørelse."

Om selskabets stillingtagen til de anmeldte forhold hedder det i skrivelse af 30/3 til nævnet bl.a.:

"Vi har ved brev af 5. december tilkendegivet overfor advokaten, at vi betragtede skaden som dækningsberettiget, men gjort gældende, at forholdet skal repareres i henhold til rapportens pkt. 6.3. Efter nogen korrespondance har advokaten erklæret sig enig heri, hvorefter reparationsarbejdet kunne iværksættes.

Vi har noteret os, at advokaten til Ankenævnet har medsendt en mangfoldighed af bilag, hvorfor vi ikke skal redegøre indgående for korrespondancen i sagen. Blot finder vi anledning til at bemærke, at advokaten i sit brev af 14.03.2002 tilkendegiver, at Codan under hele sagens forløb har erkendt, at skaden er dækningsberettiget. Dette brev er tilsyneladende ikke medsendt og vedlægges derfor i kopi.

Advokaten har løbende gjort gældende, at Codan er forpligtet til at betale erstatning i anledning af, at forsikringstagerne angiveligt har haft et økonomisk tab som følge af sendrægtig sagsbehandling. Ligeledes gøres gældende, at Codan er forpligtet til at betale advokatomkostningerne.

Vi må afvise, at der er noget som helst grundlag for disse krav. Som anført har Codan i brevet af 5. december 2001 tilkendegivet, at udbedring skal ske i overensstem-

melse med pkt. 6.3 i rapporten fra C.B. Advokaten har i sit brev af 30.04.2002 erklæret sig enig heri.

Henset til sagens omfang og kompleksitet må der i sagens natur påregnes en længere ekspeditionstid, end ved mere enkle skadetyper. At forholdet først er opdaget i forbindelse med forsikringstagernes påtænkte salg af ejendommen er naturligvis ubelejligt for disse, men det bevirker ikke, at et evt. tab som følge af en mistet handel er en dækningsberettiget udgift på køberforsikringen.

Ligeledes må vi afvise, at kravet kan støttes på et ansvarspådragende forhold fra Codans side. Hertil kommer at det påståede tab ikke ses dokumenteret, ligesom det i øvrigt må anse for inadækvat.

For så vidt angår advokatomkostninger skal vi bemærke, at anmeldelsen er foretaget af advokaten, idet forsikringstagerne tilsyneladende har valgt at lade sig repræsentere ved advokat gennem hele forløbet. Codans behandling af sagen har ikke nødvendiggjort advokatbistand, og advokatens medvirken har ikke medført et andet resultat, end hvad der ville være opnået ved direkte kontakt til forsikringstagerne. Vi kan i den forbindelse henvise til vore breve af 16. august og 5. september 2002 ...

Vi må således fastholde, at der ikke er grundlag for de rejste krav."

Endvidere hedder det om selskabets stillingtagen i skrivelse af 21/5 2003 til nævnet:

"På Codans foranledning er der indhentet overslag fra H.H. & S. a/s, der i brev af 27.02.2002 … fremkom med overslagspriser. Disse er d. 21.03.2002 … fremsendt til advokaten til vurdering. I brev af 13.05.2002 meddeler advokaten, at arbejdet ønskes udført i overensstemmelse med overslag 1. Arbejdet igangsættes umiddelbart herefter.

Det forekommer derfor ganske uforståeligt, på hvilket grundlag advokaten i sit brev af 16. april til Ankenævnet anfører, at Codan alene har anerkendt en kosmetisk reparation indenfor en beløbsramme af 10.-20.000 kr. Som anført i vores brev af 05.09.

2002 … er der fra Codans side opereret med en reparationsudgift i størrelsesordenen kr. 250.000."

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance i sagen.

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af et fremsat erstatningskrav.

Nævnet har gennemgået sagen og finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at det efter de gældende forsikringsbetingelser ikke kan pålægges selskabet at udbetale yderligere erstatning. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for de løbende udgifter på ejendommen, mistede lejeindtægter og eventuelt tab som følge af mistet ejendomshandel.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagernes advokatomkostninger i henhold til ejerskifteforsikringen, idet nævnet ikke finder det godtgjort, at selskabets forhold har nødvendiggjort advokatbistand.

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand