697/04

Den 10. maj 2004 blev i sag nr. 61.740:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over, at selskabet ved udbetaling af maksimum-forsikringssummen har fratrukket udgifter til sagkyndig bistand og afvist at give tilsagn om dækning af udgifter til genhusning ud over forsikringssummen.

Selskabet har ved sin repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, ved skrivelse af 5/5 2003 tilkendegivet, at 4 anmeldte skader på den forsikrede ejendom overstiger den aftalte forsikringssum, som er 1.782.100 kr. Summen er husets handelspris med fradrag af den offentlige vurdering af grundværdi.

Selskabets repræsentant har i nævnte skrivelse opgjort erstatningen således:

"Forsikringssum	kr.	1.782.100,00
- Udgift til tømrer	kr.	89.731,81
- Udgifter til ingeniør	kr.	76.465,00
- Udgifter til arkitekt	kr.	6.250,00
- 4 x 5.000,- kr. i selvrisiko	kr.	20.000,00
Dette beløb kan udbetales til Dem	**kr.**	**1.589.653,19** "

Selskabets repræsentant har ved skrivelse af 22/5 2003 frafaldet at fratrække selvrisiko.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet ikke er berettiget til i erstatningsopgørelsen at fratrække udgift til ingeniør. Klageren har gjort gældende, at ingeniøren er rekvireret af selskabet med henblik på at vurdere skadens omfang og således alene har karakter af sagkyndig bistand til skadebehandlingen. Klageren har påpeget, at man ikke har modtaget noget projekt eller andet, som kan karakteriseres som erstatning.

Vedrørende udgift til tømrer har klageren ligeledes gjort gældende, at der er tale om honorar for hjælp til afdækning af skaden og prissætning af denne. Det er klagerens opfattelse, at denne udgift derfor ligeledes har karakter af sagkyndig bistand til skadebehandlingen i selskabet. Klageren har endvidere forklaret, at tømreren rejste spørgsmålet om honorering undervejs, hvor en navngiven medarbejder hos selskabets repræsentant bekræftede, at udgiften til tømrerens tilstedeværelse under undersøgelserne og hans beregninger ville blive dækket.

Vedrørende dækningstilsagn i forbindelse med eventuel genhusning har klageren gjort gældende, at man har forespurgt Forsikringsoplysningen, hvordan der forholdes med sådanne merudgifter i byggeperioden. Det er forklaret, at Forsikringsoplysningen har oplyst, at disse udgifter skal dækkes ud over forsikringssummen.

Klagerens repræsentant har over for nævnet fastholdt, at man er berettiget til at fradrage udgifter til ingeniør og tømrer ved erstatningsudbetalingen. Det er gjort gældende, at man ved egne medarbejdere har forestået taksatorarbejdet.

Selskabets repræsentant har forklaret, at ingeniørens arbejde har bestået i at få klarlagt udbedringsprocessen for den omfattende, skjulte og komplicerede konstruktionsfejl i husets etageadskillelse. Det er forklaret, at ingeniørens arbejde har resulteret i en skitse over udbedringen, som den implicerede tømrer har udregnet udbedringsprisen ud fra.

Det er på den baggrund gjort gældende, at der er tale om integrerede ydelser, som var hele grundlaget for udbedring af skaden, hvorfor udgifterne anses for en del af selve skadeudgiften.

Vedrørende genhusningsudgifter har repræsentanten anført, at disse ikke dækkes ud over forsikringssummen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "Erstatningskrav
> Den samlede erstatning i forsikringsperioden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af policen omfattede bygninger.
>
> Ved kontantprisen for de af policen omfattede bygninger forstås handelsprisen (kontantprisen) i henhold til købsaftalen med fradrag af den offentlige vurdering af grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Nævnet udtaler:
Efter det oplyste har ingeniør- og tømrerbistanden fastlagt udbedringsprocessen for den omfattende, skjulte og komplicerede konstruktionsfejl i ejendommen. Selskabets repræsentant har således tilkendegivet, at bistanden resulterede i en skitse over udbedringen som muliggjorde udregning af udbedringsprisen og at bistanden således udgjorde grundlaget for udredning af skaden.

Da bistanden således uomtvistet har haft til formål at opgøre omfanget af skaden, finder nævnet, at honoraret herfor må anses for afholdt som led i selskabets skadebehandling, hvorfor udgiften ikke kan fratrækkes i forsikringssummen i forbindelse med erstatningsopgørelsen.

For så vidt angår genhusningsudgift bemærkes, at det af bekendtgørelse 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår, at det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen

med fradrag af den offentlige grundværdi. Denne formulering er gentaget i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Nævnet finder, at når forsikringsbetingelserne fastsætter et absolut maksimum, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifter, herunder udgifter til genhusning, som ligger ud over dette beløb, selv om nævnet er bekendt med, at de fleste selskaber til trods herfor dækker genhusningsomkostninger ud over forsikringssummen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til tømrer- og ingeniørbistand ikke kan fratrækkes ved erstatningsopgørelsen.

Derudover kan klagen ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen