736/05

Den 21. november 2005 blev i sag nr. 62.260:

xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxxx xx
xxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet ikke vil lægge en indhentet udtalelse fra en ejendomsmægler til grund for erstatningsopgørelsen i forbindelse med en anerkendt skade.

Selskabet har anfægtet den fremlagte vurdering og er af den opfattelse, at der skal indhentes en ny vurdering fra én eller to uvildige ejendomsmæglere.

Det fremgår af sagen, at klagerne til selskabet har anmeldt, at ydervæggenes fundament i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement ikke er udført til frostfri dybde. Selskabet afviste forholdet som dækningsberettigende, men har efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring ved skrivelse af 17/11 2003 anerkendt, at forholdet er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikrings ulovlighedsdækning. Der er endvidere opnået enighed om spørgsmålet om advokatomkostninger til klagerne.

I selskabets skrivelse af 17/11 2003 er tilkendegivet, at der i dækningstilsagnet ikke er indeholdt nogen form for specifikation af, hvordan forholdet skal udbedres, og at anerkendelsen alene består i, at fundamentet skal udføres til forskriftsfri dybde.

Med henblik på at opnå en forligsmæssig løsning af sagen blev der den 10/12 2003 afholdt møde på forsikringsstedet mellem repræsentanter fra selskabet, klagerne og deres advokat samt en ingeniør og to entreprenører. Efter mødet blev der rettet henvendelse til V. Kommune med henblik på afklaring af en række spørgsmål. På trods af gentagne rykkere fra klagerens advokat og det indklagede selskab forelå svaret fra kommunen først i november 2004. Ved skrivelse af 10/12 2004 stillede selskabet supplerende spørgsmål til kommunen. Svaret forelå i februar 2005, og selskabet tilkendegav ved skrivelse af 28/2 2005 til nævnet, at selvom svaret fra kommunen efter selskabets opfattelse ikke var fyldestgørende, fandtes yderligere korrespondance med kommunen for nytteløs. Selskabet tilkendegav samtidig:

> "I henhold til bilag ..., afsnit 3. *Ulovlighedsdækning*, *punkt 4*. *Erstatningsopgørelse, stk. 4.2. Bygning og bygningsindretninger* opgøres erstatningen herfor til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet.
>
> Med henblik på iværksættelse af en sådan vurdering har vi anmodet vores skadekonsulent om at bringe ejendomsmæglere med lokalkendskab i forslag. Herefter vil vi meddele advokat L.K., hvordan vi vil formulere anmodning til den eller de valgte ejendomsmæglere for at få den mest realistiske vurdering."

Klagernes advokat tilkendegav ved skrivelse af 10/3 2005 til selskabet, sendt i kopi til nævnet, at ejendommen efter Ejendomsmæglerfirmaet Homes skøn havde mistet 400.000 kr. i værdi. Det fremgår således af udtalelse dateret 9/4 2003:

> "Det er umiddelbart svært at danne sig et overblik over hvilke konsekvenser for bygningens øvrige fysiske stand det har at der ikke er etableret en egentlig sokkel. Som jeg forstår det, er det samtidig noget uvist hvad omkostningen til en sådan etablering vil beløbe sig til.
>
> Efter mit helhedsindtryk af ejendommen, vurderer jeg at med dens nuværende beskaffenhed vil være meget svær at omsætte - uvisheden omkring omkostninger til udbedring af følgeskader m.v. gør at ejendommens værdi er meget lav. Til gengæld

er beliggenheden god og jeg vurderer på baggrund heraf, at ejendomme vil kunne koste kr. 700.000 i fri handel og vandel som den fremstår i dag. Havde omtalte mangel ikke været til stede, vil jeg vurdere at den kunne omsættes for kr. 1.100.000,-"

Selskabet tilkendegav ved skrivelse af 11/4 2005, at skønnet fra Home ikke kunne anvendes, hvilket blev fastholdt ved skrivelse af 10/5 2005.

Ejendomsmæglerfirmaet Home har i supplerende udtalelse dateret 26/8 2005 anført:

"Jeg har modtaget kopi af brev af 10. maj 2005 fra Alm. Brand, som De har udbedt Dem mine kommentarer til.

Jeg kan efter gennemlæsning bekræfte at indholdet heraf ikke giver anledning til bemærkninger fra min side, og samtidig at jeg ikke har ændret opfattelse af min vurdering af ejendommen, hvorfor denne fastholdes."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at skønnet fra Ejendomsmæglerfirmaet Home skal lægges til grund ved erstatningsopgørelsen, og at deres krav således udgør 400.000 kr. Advokaten har påpeget, at vurderingen er indhentet 9/4 2003, og at selskabet først forholder sig til denne del af sagen den 11/4 2005.

Selskabet har i skrivelse af 12/8 2005 til nævnet anført, at der skal indhentes en værdiansættelse for at opgøre erstatningen. Selskabet har i skrivelsen af 12/8 2005 anført:

"Advokat L.K. fastholder i sit brev til Ankenævnet, at der er indhentet en sådan værdiansættelse tilbage i april 2003. Vi er udmærket bekendt med den pågældende værdiansættelse fra ejendomsmæglerkæden Home, v/H.T. I den forbindelse skal vi bemærke, at vi i flere breve til advokat L.K. klart har tilkendegivet, at værdiansættelsen ikke kan danne grundlag for skadeopgørelsen, *se vores brev af den 10. maj 2005*... Derfor har vi også forlangt, at der skulle udarbejdes en anmodning, som kunne danne grundlag for en ny værdiansættelse fra en eller måske to uvildige ejendomsmæglere. Advokat L.K. har ikke meddelt sin accept af denne fremgangsmåde.

Vi skal derfor fastholde, at der ikke foreligger en anvendelig værdiansættelse til brug for opgørelse af den anerkendte skade. I øvrigt skal vi som nævnt i vores brev af den 11. april 2005 gøre gældende, at det også er nødvendigt at tage højde for de faktiske udbedringsomkostninger.

At vi først har forholdt os til værdiansættelsen fra ejendomsmæglerkæden Home, v/H.T. på et meget sent tidspunkt, er en naturlig følge af, at vi frem til det pågældende tidspunkt var af den klare overbevisning, at forholdet ikke kunne henføres under den tegnede ejerskifteforsikrings dækningsomfang herunder ulovlighedsdækningen. Det er vores opfattelse, at en drøftelse af et tilbud, overslag eller lignende, som der i princippet ikke er behov for, fordi der ikke er forsikringsdækning, ofte er til mere skade end gavn, idet forsikringstageren i vid udstrækning tager det til indtægt for, at forsikringsselskabet har givet et erstatningstilsagn."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4.2. Bygning og bygningsindretninger

Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger, opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke har givet tilsagn om at ville lægge den af klagerens advokat ensidigt indhentede udtalelse fra Ejendomsmæglerfirmaet Home til grund ved værdiansættelse. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har stillet krav om indhentelse af en værdiansæt-

telse fra en eller to uvildige ejendomsmæglere, som parterne i fællesskab har valgt og henvendt sig til.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand