706/04

Den 27. september 2004 blev i sag nr. 62.476:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for advokatomkostninger afholdt i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommen.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 21/10 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"I forbindelse med min klients køb af ejendommen … tegnede hun ejerskifteforsikring i Codan A/S med ikrafttræden 1. april 2001.

Ved skrivelse af 10. januar 2002 gjorde min klient Codan A/S opmærksom på, at der blev konstateret ubehagelige og stærke lugtgener fra gulvet.

Codan A/S afviste anmeldelsen ved skrivelse af 12. februar 2002.

Min klient måtte herefter indhente rapport fra Jord Teknik, hvilken rapport blev fremsendt til Codan A/S ved min klients skrivelse af 9. april 2002. Ca. 3 måneder efter anerkendte Codan A/S ved skrivelse af 10. juli 2002, at skaden var dækningsberetti-

get.

Ved skrivelse af 2. august 2002 meddelte Codan A/S, at selskabet ikke ville betale for ekstra fundering af fundament eller betonklaplag i terrændækket.

På denne baggrund kontaktede Codan A/S's forsikringstager mig med anmodning om at bistå sig i den for hende meget komplicerede sag.

Efter korrespondance med selskabet og møde på ejendommen anerkendte Codan A/S langt om længe ved skrivelse af 25. november 2002, at udbedringen også ville omfatte de konstaterede funderingsproblemer.

Selvom sagen hermed burde være bragt på plads, har jeg løbende måttet rykke Codan A/S for en fremskyndelse af sagens afslutning, og det kan oplyses, at min klient først for ganske nylig har kunnet flytte ind i ejendommen igen.

Jeg har på ovennævnte baggrund anmodet Codan A/S om at godtgøre min klient dennes advokatomkostninger på kr. 17.500,00 + moms, hvilket imidlertid er pure afvist af Codan A/S.

Jeg mener selv at kunne konstatere, at forsikringstageren klart havde behov for advokatbistand på baggrund af Codan A/S's langsommelige sagsbehandling og afvisning af at dække funderingsproblemerne. Herudover har forsikringstageren haft behov for advokatbistand til kontrol af, at Codan A/S overholdt indgåede aftaler, herunder fik fremskaffet genhusning, flytning af indbo, overholdelse af tidsplaner ect.

For god ordens skyld bemærkes, at min klients retshjælpsforsikringsselskab har afvist at dække advokatomkostningerne, idet min klient blot kunne have indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring fra starten. Denne holdning er ganske interessant, idet forsikringstageren herved bringes i den situation, at ingen af de 2 relevante forsikringsselskaber vil dække hendes advokatomkostninger."

Selskabet har ved skrivelse af 18/11 2003 til nævnet redegjort for sagen og begrundelse for afvisningen af at dække advokatomkostninger således:

"Forsikringstager, der i overensstemmelse med lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Codan, klager ved sin advokat over vores afslag på at dække advokatbistand i forbindelse med opgørelse af anmeldte skader på ejendommen.

Det er vores opfattelse, at vores sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand, ligesom forsikringstager ikke ved advokatens indsats har opnået en anden eller større erstatning end den, der ellers var tilgået forsikringstager.

Forsikringstagers hus er fra 1966, er overtaget d. 01.04.01, og vi har d.d. udbetalt samlet kr. 1.121.117,84 i erstatning.

Forsikringstager anmelder d. 12.01.02, at der kan konstateres en stærk og ubehagelig lugtgene fra gulvet i børneværelset, hvorfor hun har foranlediget gulvet åbnet med henblik på besigtigelse.

På baggrund heraf indhenter vi tilstandsrapport, ligesom taksator d. 24.01.02 foretager besigtigelse.

Taksator kunne ved besigtigelsen tiltræde, at der kan konstateres muggen luft.

Årsagen til den mugne luft lod sig dog ikke entydigt fastslå, idet taksator dog vurderede, at årsagen kunne være,

- at udtørringen efter den af sælger i tilstandsrapporten nævnte tidligere vandskade ikke var tilstrækkelig
- at det kapillarbrydende lag af grus ikke var korrekt udført, hvilket alene kan afklares ved en geoteknisk undersøgelse, eller
- at der ikke var murpap mellem de nederste skifter, således at evt. fugt fra undergrunden kunne trænge gennem betonklaplaget og op i vægge

Under besigtigelsen, anmeldte forsikringstager tillige, at parketgulvet mellem stue og tilstødende værelse havde hældning mod åbningen mellem rummene, og at gulvene gav efter.

Gulvene var imidlertid ikke åbnet, hvorfor årsagen ikke umiddelbart kunne fastslås, idet taksator dog skønnede, at årsagen skulle findes i,
- at en gulvstrø var defekt,
- at gulvet ikke er sømmet korrekt gennem gulvstrøer og ned i kileopklodsningen, således at kiler er skredet, eller
- at gulvet oprindeligt er bygget skævt.

Taksator gjorde under besigtigelsen forsikringstager opmærksom på, at forsikringstageren skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og at parketgulvet således skal åbnes, før der kan tages stilling til dækning.

På denne baggrund meddelte vi ved brev af d. 12.02.02 (advokatens bilag 3) forsikringstager, at vi ikke på baggrund af besigtigelsen havde konstateret en dækningsberettiget skade eller skadeårsag, idet vi opfordrede forsikringstager til at fremkomme med en skadesårsag, evt. i samråd med taksator.

Forsikringstager fremlægger herefter ved brev af d. 09.04.02 (advokatens bilag 4) en rapport udarbejdet af Jord Teknik A/S, som imidlertid ikke med sikkerhed kunne bestemme årsagen til lugtgenerne, idet firmaet dog forbeholdent turde gætte på, at årsagen til lugtgenerne '**eventuelt kan stamme fra fugt under betongulvet samt omdannelse af organisk materiale (muld) i fylden under gruslaget.**'

For så vidt angår parketgulvet mellem stue og det tilstødende værelse, vurderer Jord Teknik A/S, at det forhold, at forsikringstager har sænket panelerne ned til gulvet ved indflytning i huset, '**tyder på, at der er sket en sætning af gulvkonstruktionen, og det skyldes med stor sandsynlighed en utilstrækkelig komprimering af fyldgruset under betongulvet: samt at fyldgruset er opbygget på en fyld med muld som sætter sig.**'

Jord Teknik A/S anbefaler på denne baggrund forsikringstager at rette henvendelse til advokat med henblik på at få iværksat syn og skøn tillige med en geoteknisk undersøgelse.

På baggrund af undersøgelsen fra Jord Teknik A/S, fandt taksator og overtaksator grundlag for at tilbyde forsikringstager en geoteknisk og en biologisk undersøgelse af forholdene anmeldt i børneværelset, hvilket taksator meddeler forsikringstager både telefonisk og via E-mail d. 24.04.02 (bilag A).

Af samme E-mail fremgår videre, at taksator bad forsikringstager åbne de anmeldte parketgulve i opholds- og spisestue med henblik på besigtigelse af strøer, opklodsning, samt klaplag mv., så årsagen til de gyngende og skæve gulve kunne konstateres, og vi har naturligvis meddelt forsikringstager, at omkostningerne ved åbning af gulvet ville være omfattet af dækningen, hvis foranstaltningen afslørede en dækningsberettiget skade.

Der afholdes herefter d. 17.05.02 et møde med taksator, forsikringstager og firmaet Bygge- og Miljøteknik, som var blevet bedt om at forestå jordbundsundersøgelsen.

Ved mødet kommer det frem, at fa. Bygge- og Miljøteknik grundet opstigende grundfugt og mistanke om sætninger af de bærende lag under gulvene skønnede, at betonklaplaget i terrændækskonstruktion kunne have sat sig, hvorfor det anbefaledes at rekvirere Franck Geoteknik til at forestå en egentligt geoteknisk undersøgelse.

Frank Geoteknik rekvireres d. 21.05.02, og foreløbig rapport - som er betalt af Codan, og tilgået forsikringstager i kopi - modtages 19.06.02.

Af denne fremgår bl.a., at bygningens gulve ikke skønnes funderet korrekt, idet funderingen er sket direkte på sætningsgivende aflejringer af muld, som således ikke er fjernet før der blev etableret terrændæk, at de væsentligste sætninger vurderes indtruffet, og at terrændækket er udført uden en korrekt fugtisolering, hvorfor der kan foregå fugttransport gennem klaplaget til trægulvet, med den deraf flydende risiko for angreb af skimmel, svamp eller råd.

Rapporten beskriver imidlertid ikke bygningens fundamenter, og da byggesagen indhentet fra teknisk forvaltning heller intet oplyser om funderingen, rekvireres Frank Geoteknik til at foretage 2 prøveboringer for at fastslå fundamentsunderkant, hvilket meddeles forsikringstager telefonisk d. 02.07.02.

Denne undersøgelse er ligeledes betalt af Codan, tillige med omkostninger til besvarelse af diverse spørgsmål fra forsikringstager om visse sundhedsmæssige forhold, som taksator ikke så sig i stand til at besvare.

Inden den supplerende undersøgelse blev gennemført af Franck Geoteknik, anmodede forsikringstager ved brev af d. 25.06.02 om formel anerkendelse af, at de to anmeldte skader er dækningsberettigede på køberforsikringen, hvilken anerkendelse tilgår hende ved brev af d. 10. 07.02 (bilag B og C).

Forsikringstagere retter dagen efter henvendelse med ønske om en artsbestemmelse af den konstaterede skimmelsvamp på gulvbeklædningen i værelset, idet hun ville have afklaret, om den konkrete svamp konstituerede en sundhedsmæssig risiko.

Anmodningen kunne ikke umiddelbart imødekommes, før det var afklaret, om udbedringen (hvilket taksator forventede) ville indebære en fuldstændig udskiftning af gulv i værelse, tillige med stue, spisestue og gang, samt genhusning, hvorved den konstaterede skimmel bortskaffes.

Den 16.07.02 modtages rapport nr. 2 fra Franck Geoteknik, der har gennemført de supplerende boringer med henblik på undersøgelse af funderingen af selve fundamentet. Begge rapporter fra Franck Geoteknik vedlægges som bilag D.

Undersøgelsen - som Codan har betalt og som er tilgået forsikringstager i kopi - konstaterede, at bygningen er funderet på 'blød bund'.

Det konkluderes på denne baggrund, at '**Bygningen har formentlig været udsat for store totale sætninger, hvilket forklarer, hvorfor der kun kan konstateres mindre differenssætninger mellem gulve og fundamenter. Der forventes fortsat mindre sætninger af fundamenterne på skønnet 1 á 3 cm, hidrørende fra en forbrænding af det organiske materiale samt en mindre fortsat konsolidering af de ikke bæredygtige aflejringer', ligesom det skønnes, 'at der ikke er problemer med de fremtidige sætninger, men der må påregnes en øget vedligeholdelse af bygningen**'.

Firmaet kunne se to løsningsforslag:

A) Enten en totalrenovering af bygningen, hvor gulve mod jord forstærkes med ministålpæle og fundamenter forstærkes med nedpressede megapæle,
ellller

B) Der foretages udbedring af bygningens fugtisolering, kombineret med løbende kontrol af bygningens ledninger.

På baggrund af rapporterne fra Franck Geoteknik (bilag D) måtte vi således lægge til grund, at risikoen for yderligere sætning af ejendommen var minimal, hvorfor vi ikke på baggrund af det foreliggende kunne anerkende en udbedring der omfattede løsningsforslag A med forstærkning af gulve og fundamenter, idet vi henviste forsikringstager til AK 55.142 og AK 56.111.

Taksator kunne imidlertid også notere sig, at de af Codan afholdte undersøgelser ikke havde afklaret hverken årsag til eller omfanget af skimmelangrebet, ligesom det heller ikke var afgjort, om klaplaget var revnet.

Da forsikringstager ikke kunne være tjent med dette, meddeler vi ved brev af d. 02.08.02 (Bilag E) forsikringstager,

- at der - som sagen foreligger - ikke er dækning for udbedring i form af efterfundering med ministål- og megapæle,
- at vi vedstår vores tilsagn om dækning af begge de anmeldte forhold vedrørende lugtgener og sætning af gulve,

- at omfang og årsag til skimmelsvamp skal undersøges nærmere, herunder, om årsagen skal søges i et manglende kapillarbrydende lag, restfugt fra tidligere vandskade eller revne i betonklaplag,
- at vi dækker det anmeldte forhold vedrørende døre, der ikke når ned til gulvet,
- at vi dækker udskiftning af badeværelsesgulv, der har sat sig,
- at vi afholder omkostningerne til kloakinspektion af kloaknettet,
- at vi anerkender udgift til byggeteknisk bistand, (foreløbigt) dog maksimeret til kr. 15.000.

I stedet valgte forsikringstager at gå til advokat, der ved brev af d. 06.08.02 (bilag F) gør gældende, at Codan bør afholde omkostninger ved udbedring i overensstemmelse med løsningsforslag A, uden dog konkret at begrunde kravet, idet advokaten alene henviser til rapporterne fra Franck Geoteknik.

Brevet følges op af advokatens skrivelse af d. 08.08.02 (bilag G), hvor advokaten citerer forsikringstagers byggesagkyndige - hvis samlede bistand er dækket af Codan - for en mulig konstateret årsag til nogle uspecificerede gener huset har påført forsikringstager, hvilket advokaten forventer at Codan foranlediger nærmere undersøgt.

Advokaten ses således ikke at have deltaget væsentligt i sagen, men antager alligevel ved brev af d. 05.12.02 (bilag H) , at Codan afholder hans salær med kr. 17.500, hvilket afvises ved brev af d. 04.02.03 (bilag I)

Kravet er herudover fastholdt ved brev af d. 29.08.03 (bilag J), hvilket imidlertid ikke har ført til en revurdering.

Udbedring af huset blev herefter i overensstemmelse med det af Franck Geoteknik foreslåede herefter udbudt til to entreprenører, der imidlertid begge vægrede sig ved at afgive tilbud på arbejdet uden et projekt der beskrev de statiske konstruktioner.

På denne baggrund blev en vurdering heraf indhentet hos Carl Bro A/S, der efter en gennemgang af sagen og efter stedfunden besigtigelse udarbejdede rapport af d.

27.09.02 hvoraf fremgår, at de forventede fremtidige sætninger vurderedes at blive væsentligt større end skønnet af Franck Geoteknik (bilag K).

I konsekvens heraf revideredes det af Franck Geoteknik foreslåede udbedringsforslag B til tillige at omfatte etablering af ny armeringsforstærket betongulvplade, idet Carl Bro A/S vurderede, at løsningen ville være fuldt forsvarlig for så vidt angår bygningens almindelige konstruktive og statiske tilstand, dog således at nogle udbedrede revner kunne blive synlige og kræve lidt fornyet reparation.

Taksator noterede sig med tilfredshed, at vurderingen tillige afklarede det udestående spørgsmål om terrændækkets konkrete tilstand og fugtspørgsmålet, hvortil kom, at løsningen glimrede ved at kunne gennemføres indenfor forsikringens dækningsmaksimum, hvilket løsning A ikke kunne.

Der er herefter gravet ned ved hovedskillevægs fundament, hvor besigtigelse imidlertid afslørede, at fundering delvist er sket på gasbetonblokke, hvilket ikke skønnes tilstrækkeligt.

Det er på denne baggrund, at vi herefter i overensstemmelse med vurderingen fra Carl Bro A/S har anerkendt delvis udskiftning af bygningens fundering.

Det er ligeledes på denne baggrund, at vi fastholder, at vores sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand, se dertil AK 47.191, AK 57.825, AK 59.417 samt AK 60.369, idet vi ikke kan tiltræde, at vores sagsbehandling har været langsommelig.

Vi finder heller ikke, at vores indledningsvise afvisning af at dække efterfundering kan kritiseres, da vurderingen var baseret på de tekniske rapporter der forelå på tidspunktet for afgørelsen, hvilken afgørelse vi har ændret, da der sker blotlæggelse af fundamentet, og da ingeniørfirma Carl Bro A/S således nåede en anden konklusion end Franck Geoteknik.

Under alle omstændigheder er der ingen årsagssammenhæng mellem advokatens indsats og den konkrete udbedring, eller spørgsmålet om genhusning som ligeledes er gennemført i dialog med forsikringstager og dennes byggetekniske rådgiver, da advokaten ikke har bidraget til sagens opgørelse, eller advokatens indsats i øvrigt har medført yderligere erstatning til forsikringstager.

Vi finder det endvidere beklageligt, at advokaten finder det nødvendigt med kontrol af, at Codan ikke har vedstået indgåede aftaler, men hører naturligvis gerne konkret hvilke aftaler der tænkes på, idet vi ligeledes kan notere, at forsikringstager ikke har fundet, at selve bygningsskaden har givet anledning til en klage til Ankenævnet.

For så vidt angår spørgsmålet om forsikringstagers retshjælpsforsikring som er tegnet i et andet selskab, finder vi ikke anledning til at kommentere spørgsmålet, idet vi bare kan notere, at dette andet selskab ikke er indbragt for Ankenævnet."

Klageren har efterfølgende ved skrivelse af 2/12 2003 til sin advokat fremkommet med følgende bemærkninger i anledning af selskabets redegørelse og heri hedder det:

"Codan forsikrings beskrivelse af sagsforløbet er dog mildest talt bagatelliserende, ukorrekt og omfatter ikke helt det faktiske forløb.

Gennem hele opstartsforløbet afviste Codan, at der skulle være tale om en mulig dækningsberettiget skade, til trods for at bygningskonsulent S.J. allerede ved sin første besigtigelse blev gjort opmærksom, på alvorlige sætningsrevner fordelt i hele huset, 'gyngende' gulve og den meget stærke lugtgene i det ene værelse. Først efter jeg selv havde haft en geotekniker til at foretage en undersøgelse, og denne fremkom med en rapport, der tydeligt indikerede, at der kunne være tale om en dækningsberettiget skade, begyndte Codan at agere en smule samarbejdsvillig. En yderligere besigtigelse herefter gav dog kun det begrænsede resultat, at der faktisk blev konstateret skimmelsvampeangreb, og jeg fik et mundtligt 'at skaden 'nok' var dækningsberettiget'.

Codans sagsbehandling har absolut været langsommelig og især S.P., Codan Roskilde, har under hele forløbet været svært uvillig til at samarbejde, hvilket bl.a. har givet sig udslag i:

- at jeg blev bedt om at tage stilling til en så alvorlig sag på baggrund af et udbedringsforslag meddelt pr. telefon, hvilket S.P. til at starte med nægtede at sende mig på skrift.
- at jeg hele tiden og gentagende gange har måttet rykke S.P. for svar på mine telefoniske og skriftlige henvendelser.
- at mine forespørgsler om at få skriftlige bekræftelser fra Codan på hhv. at skaden var dækningsberettiget, og at Codan efter endt renovering fortsat ville tegne forsikring på ejendommen, af Codan blev forlangt stillet via min advokat, hvorved Codan selv forlangte, at en advokats bistand var påkrævet.

Hvad Codan heller ikke nævner i deres forløbsbeskrivelse af 18. november 2003 er, at der onsdag den 18. september 2002 kl. 14.00 blev afholdt møde på ejendommen med deltagelse af advokat J.M., ingeniør J.G.J., bygningskonsulent S.J., kontorchef H.D., Codan og undertegnede. Ved dette møde bidrog især advokat J.M., men også ingeniør J.G.J. til opnåelse af en bedre løsning for undertegnede, end den først af Codan foreslåede. Det bemærkes at denne forbedring også kom Codan til gode, idet de fortsat skulle forsikre ejendommen."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 16/12 2003 til nævnet anført:

"Vi skal indledningsvist nævne, at forsikringstageren ifølge almindelige forsikringsretlige principper skal sandsynliggøre, at de anmeldte skader er dækningsberettigede, men at Codan i denne sag har strakt sig ganske langt for at afklare, om dette har været tilfældet.

Forsikringstager beder d. 25.07.02 [25.06.02] om skriftlig anerkendelse af, at de anmeldte skader var dækket, hvilket imødekommes ved brev af d. 10.07.02, se vores tidligere indlæg.

Codan har ikke stillet krav om advokatens medvirken, dels fordi vi ikke generelt anbefaler vores forsikringstagere at engagere advokat til opgørelse af bygningsskader, og mere konkret fordi advokaten ikke var indtrådt i sagen på dette tidspunkt.

Efter advokatens indtræden, har vi naturligvis respekteret, at forsikringstager har været repræsenteret ved advokat, hvilket praktisk - i al væsentlighed - har udmøntet sig i, at advokaten er blevet adviseret i dialogen med forsikringstagers byggerådgiver.

For så vidt angår mødet d. 18.09.02, har advokaten ikke på dette møde bidraget med noget, der kunne føre til en anden eller større erstatning til forsikringstageren end der alligevel var tilgået forsikringstager, idet vi bemærker, at det var ingeniørrapporten fra Carl Bro A/S, der konkluderede, at sætningsskaderne ville blive større end forventet, der gav basis for en revurdering, og dermed afsløring af flere skader, se i det hele vores tidligere indlæg,

Forsikringstagers gengivelse af spørgsmålet om betaling af byggeteknisk rådgivning er korrekt, hvilken lapsus vi beklager, idet vi i øvrigt fastholder vores afgørelse."

Nævnet udtaler:
Selv om nævnet finder det forståeligt, at klageren har kontaktet advokat i den i teknisk henseende komplicerede sag, finder nævnet efter en gennemgang af sagen det ikke godtgjort, at det er selskabets forhold, der har nødvendiggjort advokatbistand.

Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at refundere klageren de advokatomkostninger, hun har afholdt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen