735/05

Den 26. oktober 2005 blev i sag nr. 65.612:

xxxxxxx xx xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendom. Advokaten har tillige nedlagt påstand om dækning af sagsomkostninger

Selskabets advokat har trods gentagne anmodninger derom ikke afgivet realitetssvar i sagen. Advokaten har foranlediget en besigtigelse af ejendommen, men har trods anmodning derom ikke fremlagt taksatorrapport.

Nævnet har på den baggrund besluttet at afgive en udtalelse på grundlag af det af klagerne indsendte materiale, jf. § 5, stk. 1 i nævnets vedtægter.

Det fremgår af sagen, at klagerne ved købsaftale af 29/7 2003 erhvervede den forsikrede ejendom, som er opført i 1974. Forud for købet modtog klagerne en tilstandsrapport, udarbejdet 17/7 2003.

Efter overtagelsen af ejendommen den 1/9 2003 konstaterede klagerne, at huset hældede flere centimeter i længderetningen mod baghaven. Klagerne har oplyst, at hældningen var så kraftig, at døre, der åbnede i den retning, af sig selv svingede op til 90º,

og at sælgeren af ejendommen havde forsynet køkkenlågerne med kæder, der forhindrede dem i at svinge ud i 180º position.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Klagernes efterfølgende undersøgelser viste, at ejendommen antageligt var opført på tidligere engareal, hvorfor de frygtede, at fundamentet var sunket og ville fortsætte med at synke. Forholdet blev ved skrivelse af 28/10 2003 anmeldt til det indklagede selskab. Ved skrivelse af 10/11 2003 meddelte JH Forsikring på vegne det indklagede selskab afslag på dækning. I skrivelsen er anført:

> "Vores konsulent O.C. har besigtiget Deres ejendom, og konstateret at huset har sat sig i det nordøstligste hjørne. Dette er dog ikke en skade, men en almindelig sætning af ejendommen. Huset er skævt i alle retninger, men der observeres ingen vrid eller stræk i træværket, hverken indendørs eller udendørs. Dette er en meget almindelig fejl på mange ældre træhytter, og byggeskik, byggeform og udførelsesmetoder for opførelsestidspunktet er overholdt.
>
> Skaden falder derfor ind under, hvad man må forvente på tilsvarende ejendomme af samme salder og samme konstruktion."

Klagerne foranledigede herefter en undersøgelse af ejendommen ved et arkitektfirma. I firmaets rapport dateret 16/12 2003 er konkluderet:

> "Det er ikke muligt på det foreliggende grundlag at udtale sig entydigt om årsagen til skævheder i bygningen.
>
> Skævhederne forekommer parallelt og med nogenlunde ens forskydninger, som det ville være tilfældet hvis huset var blevet 'tippet' over den nordøstlige sokkel.
>
> Da området er gammelt mose-/engområde kan der være grund til at frygte for utilstrækkelig fundering.

Dette kan kun klarlægges ved en nøjere undersøgelse - i første omgang af jordbundsforholdene på stedet."

Klagerne indhentede herefter en geoteknisk rapport. Af rapporten dateret 23/1 2004 fremgår bl.a.:

"Det eksisterende sommerhus er opført i 1974 som et 'Jeppesen Bjælkehus'.
Der er udført nivellement til sokkel.
Der er udført 2 stk. geotekniske boringer til ca. 6.00 m dybde, samt 2 stk. prøvegravninger.
Det udførte nivellement til underkant af træfacade, viser differenssætninger på 40-60 mm.
De udførte boringer viser bæredygtige aflejringer fra 3.00-5.00 m under terræn.
De udførte prøvegravninger viser fundament 0.90-1.20 m under terræn.
De registrerede differenssætninger kan skyldes vægtfordeling i huset samt tykkelse på de sætningsgivende aflejringer.
Det må anbefales at udføre en sikring af sommerhuset.
Sikring kan udføres ved nedramning af 159 mm stålpæle.
Det er mulig at oprette det aktuelle lette byggeri."

Udgiften til ingeniørrapporten udgjorde 3.000 kr., medens udgiften til geoteknisk undersøgelse udgjorde7.500 kr.

Efter modtagelsen af rapporterne tilkendegav JH Forsikring på vegne det indklagede selskab ved skrivelse af 2/3 2004:

"Vi anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og beder Den venligst om at indhente skriftlige uspecificerede overslag på sikring af sommerhuset (nedramning af 159 mm stålpæle og opretning).

Vi skal samtidig gøre Dem opmærksom på, at intet arbejde må påbegyndes, før vi har godkendt overslagene og ud fra disse har vurderet dækningsberettigelse."

Klagerne indhentede herefter to tilbud på udbedring af skaden

Ved skrivelse af 23/3 2004 meddelte JH Forsikring klagerne, at samarbejdet med det indklagede selskab var ophørt.

Klagerne [K.M] skrev herefter den 5/7 2004 således til selskabet:

> "Jeg har på opfordring af min byggesagkyndige konsulent, undersøgt markedet for nye sommerhuse og konstateret, at jeg, mod en overkommelig merudgift, kan få opført et nyt, sammenlignet med omkostningerne i de fremsendte overslag, der som beskrevet, er behæftet med en vis usikkerhed.
>
> Jeg vil derfor ikke være afvisende over for en drøftelse af udbetaling af et éngangsbeløb."

Efter anmodning fra selskabet sendte klagerne den 29/7 2004 kopi af sagens bilag til selskabet, som efter det afbrudte samarbejde med JH Forsikring ikke var i besiddelse deraf.

Ved skrivelse af 28/7 2004, 1/9 2004, 14/9 2004,6/10 2004 og 4/11 2004 anmodede klagerne, som nu var repræsenteret ved advokat, selskabet om at bekræfte det af JH Forsikring afgivne dækningstilsagn.

Af skrivelsen af 4/11 2004 fremgår:

> "Jeg må til min store forundring konstatere, at jeg er uden svar på mine skrivelser til Dem af 28. juli, 1. september, 14. september, 6. oktober og 25. oktober d.å.
>
> Jeg finder Deres behandling af denne sag helt utilfredsstillende, og skal derfor opfordre Dem til straks skriftligt at bekræfte, at De vedstår, at der er tale om dækningsberettiget skade samt fremkommer med nærmere forslag til, hvorledes skaden bliver udbedret.
>
> De er i besiddelse af alt relevant materiale.

Såfremt jeg ikke omgående får Deres svar, nødsages jeg til at indgive klage over Deres sagsbehandling til Forsikringsankenævnet."

Uden svar på sine henvendelser indbragte klagernes advokat ved skrivelse af 9/12 2004 sagen for nævnet. Selskabets advokat meddelte ved skrivelse af 26/1 2005 nævnet, at man ønskede at lade en taksator besigtige ejendommen. Den 4/3 rykkede klagernes advokat for selskabets stillingtagen i sagen. Ved skrivelse af 11/4 2005 til selskabets advokat rykkede klagernes advokat for selskabets stillingtagen i sagen, idet han tilkendegav, at besigtigelse havde fundet sted 11/3 2005.

Ved skrivelse af 6/5 2005 meddelte selskabets advokat nævnet, at hun havde modtaget taksatorrapporten, og at hun havde udarbejdet indstilling til selskabet i sagen. Den 8/6 2005 skrev selskabets advokat til klagernes advokat. Hun meddelte, at hun ønskede en fælles besigtigelse sammen med ansvarsforsikringsselskabet for den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten for ejendommen. Klagernes advokat skrev – med kopi til nævnet – den 9/6 2005 således til selskabets advokat:

"Jeg må tilstå, at jeg finder sagsbehandlingen fra Deres klients side aldeles uforståelig, henset til at der er tale om formentlig en servicevirksomhed, der gerne bistår sine forsikringstagere på en god og ordentlig måde.

Baggrunden for dette udfald skal ses i lyset af, at der er indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring den 9. december 2004, samt at der har været en livlig korrespondance mellem parterne, dvs. Dem og jeg siden 1. september 2003.

De må derfor forstå, at jeg kun har vanskeligt ved at finde det humoristiske i, at De nu langt om længe og efter dette forløb har fundet anledning til at kontakte Tryg Forsikring, der tilsyneladende er ansvarsforsikrende selskab for den byggesagkyndige, der har besigtiget bygningen i sin tid.

Dette kan jeg således konstatere, at der er hengået 2 år med, hvilket jeg på det foreliggende grundlag må betragte som ikke alene utilfredsstillende, men helt og aldeles uacceptabelt.

Jeg må tilstå, at det vil klæde Deres klient at lade de nødvendige arbejder udbedre, og således påtage sig en risiko over for den byggesagkyndige, således at Deres klients forsikringstager ikke længere skal lide unødig irritation, afsavn og ærgrelse grundet Deres klients kritisable sagsbehandling."

Nævnets sekretariat opfordrede ved skrivelse af 23/6 2005 klagernes advokat til at acceptere en ny besigtigelse, idet det blev angivet, at dette ville kunne ske uden at forlænge nævnets sagsbehandlingstid.

Selskabets advokat meddelte ved skrivelse af 23/6 2005, at besigtigelse var aftalt til 7/7 2005. Ved skrivelse af 25/7 2005 meddelte selskabets advokat, at der var forligsforhandlinger mellem parterne. Sagen blev i nævnet stillet i bero på afventning heraf, men klagernes advokat meddelte ved skrivelse af 23/8 2005, at han ikke var bekendt med, at der skulle være forligsforhandlinger. Nævnets sekretariat anmodede herefter om selskabets stillingtagen i sagen uden at modtage svar derpå. Klagernes advokat skrev endvidere den 23/9 2005 således til selskabets advokat:

"Det er nu over 2 måneder siden, at der blev foretaget besigtigelse af ejendommen - uden at jeg har hørt noget som helst fra Dem end det i Deres skrivelse af 25. juli 2005 til Ankenævnet for Forsikring anførte om, at der p.t. føres forligsforhandling. Jeg har intet hørt til disse påståede forligsforhandlinger!

Jeg må nu insistere på, at sagen fremmes mest muligt fra Deres side, således at der kan findes en løsning på sagen. Yderligere forhaling af denne sag vil ikke blive accepteret fra min side."

Klagerne har ved sin advokat over for nævnet i skrivelse af 9/12 2005 anført:

"Det gøres til støtte for sagen gældende, at Dansk Boligforsikring A/S via sin daværende fuldmægtig JH Forsikring har givet endeligt og bindende tilsagn om, at der er tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S er pligtig omgående at foretage udbedring af de skader, der er konstateret, herunder oprette ejendommen.

Det gøre endvidere gældende, at de udgifter, der har været forbundet med sagen, herunder klagers udgifter til undersøgelser, skal erstattes af Dansk Boligforsikring A/S."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at JH Forsikring på vegne det indklagede selskab ved skrivelse af 2/3 2004 afgav et bindende dækningstilsagn. Nævnet finder, at selskabet er bundet af dette dækningstilsagn.

Nævnet finder endvidere, at klagerne har krav på dækning af udgifter til arkitektbistand, 3.000 kr., til geoteknisk undersøgelse, 7.500 kr. samt rimelige advokatomkostninger, da nævnet finder det fuldt forståeligt, at klagerne har antaget advokat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende at dække den anerkendte skade, udgifter til sagkyndig bistand, 10.500 kr., samt rimelige advokatomkostninger.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson