730/05

Den 17. august 2005 blev i sag nr. 65.854:

xxxx xxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets sagsbehandling, herunder bl.a. selskabets opkrævning af selvrisiko.

Det fremgår af sagen, at klageren har anmeldt, at facadernes overfladebehandling på henholdsvis beboelsesbygning og udhus inkl. garage er mangelfuld.

Selskabet har anerkendt forholdet, hvilket selskabet meddelte klageren i skrivelse af 10/10 2001, hvor selskabet tillige nærmere redegjorde for dækningen og de gældende opgørelsesprincipper. Selskabet oplyste bl.a., at der for skaden gælder en selvrisiko på 5.000 kr., at erstatningen ville blive opgjort til dagsværdi, samt at selskabet ville foretage fradrag for de forhold, som den bygningssagkyndige havde registreret og gjort bemærkninger om i tilstandsrapporten. Endelig oplyste selskabet, at der ville blive indkaldt til et møde på forsikringsstedet med deltagelse af bl.a. den bygningssagkyndige, N.T.B., som har udarbejdet tilstandsrapporten.

I skrivelse af 10/10 2001 til N.T.B. oplyste selskabet om det pågældende møde på forsikringsstedet samtidig med, at selskabet gjorde gældende, at N.T.B. ved udarbejdelse af tilstandsrapporten havde begået en ansvarspådragende fejl, idet han efter selskabets

opfattelse burde have observeret og gjort flere bemærkninger om facadernes reelle tilstand.

N.T.B. meddelte i skrivelse af 14/10 2001 til selskabet, at han - efter sin umiddelbare vurdering - ikke havde begået en ansvarspådragende fejl, men at han alligevel ville deltage i mødet.

På mødet den 19/10 2001 blev samtlige facader gennemgået, og der blev efterfølgende indhentet et tilbud fra klagerens håndværker samt et kontroltilbud fra en af selskabet udpeget håndværker.

På baggrund af de modtagne tilbud opgjorde selskabet erstatningen med udgangspunkt i det billigste tilbud - tilbuddet fra B. Byg A/S. Ved skrivelse af 25/1 2002 blev den foreløbige erstatningsopgørelse fremsendt til klageren. Af opgørelsen fremgår bl.a.:

"Skadeudbedring iflg. tilbud fra B. Byg inkl. alternativ 4b	kr. 236.060,00
Fradrag for stormskade ifølge tilstandsrapport (Codan) ca.	kr. 15.000,00
I alt	kr. 221.060,00
Moms	kr. 55.265,00
I alt	kr. 276.325,00
Fradrag for værdiforringelse, på grund af alder og brug, jævnfør mit brev af 10/10-01 (75 % af pkt. 4b inkl. moms) inkl. div. nævnte smårevner nævnt i tilstandsrapporten	kr. 56.512,00
I alt	kr. 219.813,00
Fradrag af selvrisiko	kr. 5.000,00
Foreløbig erstatningsopgørelse i alt	**kr. 214.813,00** "

Selskabet fremsendte ligeledes en skrivelse med en erstatningsopgørelse til N.T.B. for dennes accept af erstatningskravet.

I skrivelse af 30/1 2002 til selskabet meddelte N.T.B., at han ikke kunne anerkende kravet om erstatning.

Efterfølgende opgav selskabet at gennemføre kravet mod N.T.B., hvilket medførte, at selskabet valgte at opkræve selvrisikobeløbet hos klageren.

I skrivelse af 19/9 2002 til klageren redegjorde selskabet nærmere for erstatningsopgørelsen og opgjorde klagerens samlede andel af facaderenoveringen samt selvrisikobeløbet til i alt 61.512 kr. Selskabet har til sagen vedlagt en faxudskrift dateret 19/9 2002, hvor klageren - ved sin underskrift - har accepteret opgørelsen.

I fax af 29/3 2004 til selskabet afviste klageren, at han skulle have indgået en aftale om at indbetale 61.512 kr. Imidlertid godkendte han betaling af selvrisikobeløbet på 5.000 kr.

Parterne førte herefter yderligere korrespondance og selskabet fastholdt endeligt sit krav i skrivelse af 2/12 2004.

Klageren har efterfølgende indbragt sagen for nævnet, hvor han bl.a. har gjort gældende, at det var selskabet, der bestilte håndværkeren. Videre har han henvist til, at selskabet i skrivelse af 25/1 2002 meddelte, at N.T.B. ville blive gjort ansvarlig, hvilket var ensbetydende med, at kravet om selvrisiko ville bortfalde. Han kræver, at selskabet udbetaler erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne, og at selskabet påtager sig det ansvar, det har.

I skrivelse af 3/2 2005 til nævnet har selskabet nærmere redegjort for sagen. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Med henvisning til ovenstående herunder bilag ... skal vi bekræfte, at vi har været af den opfattelse, at N.T.B. har begået en ansvarspådragende fejl i forbindelse med sin udarbejdelse af tilstandsrapporten. Imidlertid har vi måtte opgive at gennemføre kravet, og det er samtidig ensbetydende med, at forsikringstageren skal betale den for forsikringen gældende selvrisiko på 5.000 kr. Det er korrekt, at selvrisikoen indgik i vores krav mod N.T.B., men i og med vi opgav sagen, opretholdes kravet om betaling af selvrisikoen.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at vores opgivelse af sagen mod N.T.B. ikke har hindret forsikringstageren i at indbringe en klage over tilstandsrapporten og dermed N.T.B. for Ankenævnet for Huseftersyn.

Endelig skal vi tilbagevise, at Alm. Brand er rekvirent af arbejdet. Alm. Brand har meget tidligt i forløbet gjort det klart for forsikringstageren, at håndværkeren vælges og kontaktes af forsikringstageren. Det er således Alm. Brand uvedkommende, om forsikringstageren vælger den ene eller den anden eller en helt tredje håndværker til at udføre arbejdet. At vores skadeopgørelse tager udspring i det billigste tilbud er helt naturligt. Det er ligeledes en selvfølge, at vores skadeopgørelse kun kan betragtes som en tilkendegivelse om, hvad Alm. Brand har accepteret at betale til udbedring af den under ejerskifteforsikringen anerkendte skade.

Afslutningsvis skal vi ikke undlade at bemærke, at forsikringstagerens andel af facaderenoveringen opgjort til 56.512 kr. i henhold til bilag ... heller ikke er betalt. Dette på trods af forsikringstagerens skriftlige accept på beløbets størrelse (bilag ...). Forsikringstageren har siden hen meddelt, at han ikke har indgået en sådan aftale (bilag ...). Beløbet på 56.512 kr. er ikke en selvrisiko, men et fradrag i erstatningen på grund af overfladebehandlingens alder samt bestående skader i øvrigt, se bilag ... og ...

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde, at vi er i vores gode ret til at opkræve den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**10 Undtagelser fra dækningen**

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

...

5. 65.854

11. Selvrisiko

Den for forsikringen gældende selvrisiko fremgår af policen. Selvrisikoen beregnes pr. skadeårsag."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klageren ved sin underskrift den 19/9 2002 har accepteret selskabets erstatningsopgørelse, herunder sin andel af facaderenoveringen, svarende til 56.512 kr.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har opkrævet selvrisikobeløbet hos klageren. At selvrisikobeløbet på et tidligere tidspunkt har indgået i kravet mod den byggningssagkyndige - som selskabet opgav at gennemføre - findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Herefter, og idet nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at selskabet har stået som bygherre for håndværkeren,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson