744/06

Den 27. marts 2006 blev i sag nr. 66.434:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Danske Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets behandling af diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Advokaten påstår desuden selskabet tilpligtet at dække klagerens lejetab på 24.000 kr.

Selskabet afviser, at behandlingen af sagen har været ansvarspådragende. Selskabet afviser desuden at dække kravet om lejetab under henvisning til, at der er tale om et indirekte tab, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at klagerens advokat i skrivelse af 10/12 2002 anmeldte diverse forhold på den forsikrede ejendom, som klageren havde erhvervet med overtagelse den 1/12 2002. De anmeldte forhold vedrørte knækkede tagsten og tagrender, opfugtet træværk i kvisten, mangelfuld hanebåndsisolering, mangelfuld understøtning og vandindtrængning og manglende afløb i kælderen, fejlmonteret bræddeloft og emhætte uden udsugningseffekt i køkkenet, råd i yderdør, mangelfuld vægbeklædning i spisestue og hjørnestue, manglende understøtning af bjælke i entré og sunket etagebjælke ved hoveddør samt diverse ikke forskriftsmæssige elinstallationer. Advokaten bemærkede i sin skrivelse, at klageren endnu ikke havde haft lejlighed til at gennemgå ejendommen i sin helhed, hvorfor opregningen af skader ikke var udtømmende.

Efter anmodning fik selskabet den 10/12 2003 tilsendt købsaftalen og øvrige bilag til brug for vurdering af sagen.

Den 17/1 2003 blev de anmeldte forhold besigtiget af selskabet skadekonsulent. Da skadekonsulenten herefter blev syg, modtog selskabet først skaderapporten den 24/3 2003. Ved skrivelse af 4/4 2003 meddelte selskabet, at det kunne anerkende de ulovlige elinstallationer, knækkede teglsten, råd i havedør og fejlmonteret loft i køkkenet. De øvrige forhold blev af selskabet afvist som dækningsberettigende.

Den 8/4 2003 kontaktede klageren telefonisk selskabet og gjorde opmærksom på sin utilfredshed med selskabets afvisning af flere af de anmeldte forhold. Samme dag foretog skadekonsulenten på ny en besigtigelse af forholdene.

Ved skrivelse af 7/7 2003 meddelte klagerens advokat, at han var uenig i selskabets afvisning af de anmeldte forhold. I samme skrivelse anmeldte advokaten nye skader, herunder bl.a. mangelfuld skorstensinddækning, utæt skotrende og nedbrudt inddækning ved veluxvindue. Afslutningsvist foreslog advokaten, at der blev afholdt et møde på forsikringsstedet.

Efter modtagelse af advokatens skrivelse, herunder anmeldelsen af yderligere forhold, meddelte selskabet ved skrivelse af 29/7 2003, at det forud for en besvarelse ville afvente bemærkninger fra skadekonsulenten.

Den 12/8 2003 blev der afholdt møde på den forsikrede ejendom. Ved skrivelse af 25/8 2003 til klagerens advokat meddelte selskabet, at det ville vende tilbage med en vurdering af de anmeldte forhold, når det havde haft lejlighed til at drøfte sagen med skadekonsulenten.

Den 11/9 2003 modtog selskabet den supplerende skaderapport fra skadekonsulenten.

Ved skrivelse af 8/10 2003 til selskabet rykkede klagerens advokat for selskabets stillingtagen til de uafklarede forhold. Sammen med skrivelsen fremsendte advokaten kopi

af skrivelse af 4/10 2003, hvori klageren havde redegjort for forsikringssagens økonomiske og levemæssige konsekvenser, og hvori klageren havde fremsat sine endelige krav over for selskabet, herunder økonomisk kompensation for mistede lejeindtægter, øget varmeforbrug samt dårlige leve- og arbejdsvilkår.

Ved skrivelse af 13/10 2003 medgav selskabet, at ekspeditionstiden havde været beklagelig lang. Samtidig meddelte selskabet, at det kunne anerkende de anmeldte skader vedrørende zinkinddækning ved skorsten og anmeldt skade på entrégulv, og at de anmeldte rådskader var videresendt til den afdeling, der varetog anmeldelse på husforsikringen. Derudover anerkendte selskabet kulancemæssigt at dække udgiften til mørteltætning af skorsten, ligesom selskabet tilbød klageren kun at fratrække en selvrisiko på 10.000 kr. De øvrige anmeldte forhold afviste selskabet som dækningsberettigende. Ligeledes afviste selskabet at dække de af klageren opregnede forhold vedrørende bl.a. mistede lejeindtægter.

Ved skrivelse af 29/10 2003 gjorde advokaten selskabet opmærksom på sin utilfredshed med selskabets afvisning af de anmeldte forhold.

Den 6/11 2003 blev der afholdt møde på den forsikrede ejendom mellem selskabets cheftaksator, klageren og hans advokat.

På baggrund af mødet meddelte selskabet ved skrivelse af 10/11 2003, at det yderligere kunne anerkende fejl ved skotrende/undertag, inddækninger ved veluxvindue, skade på tagrender og råd i gulv og karnap som dækningsberettigende.

Ved skrivelse af 13/11 2003 fremsatte advokaten krav om dækning af advokatomkostninger på 25.000 kr. og huslejetab på 24.000 kr.

Ved skrivelse af 21/11 2003 anerkendte selskabet - henset til sagsforløbet - at dække det fremsatte krav om betaling af advokatomkostningerne. Samtidig fastholdt selskabet, at huslejetabet ikke var omfattet af forsikringens dækningsomfang.

I de efterfølgende måneder fastholdt klagerens advokat i gentagne skrivelser kravet om dækning af de resterende anmeldte forhold samt det fremsatte krav om mistet husleje-indtægt, ligesom selskabet - efter drøftelser med skadekonsulent og cheftaksator - gentagne gange fastholdt afslaget på yderligere forsikringsdækning.

Den 22/3 2005 indbragte klagerens advokat sagen for nævnet. Til støtte for påstanden om, at selskabet i forbindelse med behandling af sagen har udvist ansvarspådragende forsømmelse, anfører advokaten bl.a.:

> "Indklagede har således kun trinvis og over en meget lang periode fra anmeldelsen 10/12 2002 via tilkendegivelser af 4/4 og 11/9 2003 indtil endelig afklaring 11/11 2003, været at formå at anerkende den af klager ønskede forsikringsdækning. Herefter forløb der yderligere 5 måneder uden fornøden stillingtagen til omfanget, prissætning og konditionerne for arbejdernes udførelse, herunder i særdeleshed elarbejderne, indtil klager skar igennem og selv påtog sig risikoen for arbejdernes udførelse og for, at omkostningerne herved kunne ligge udenfor taksators estimat."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 3/5 2005 bl.a.:

> "**I tidsforløbet har der hele tiden været arbejdet med sagen**
> Vi har fået anmeldt en del af forholdene den 10. december 2002. Disse forhold tager vi stilling til, men vores kunde er ikke enig med os. Uenigheden forholder vi os naturligvis til ved at revurdere sammen med skadekonsulenten.
>
> I juli 2003 kommer der nye forhold til anmeldelsen, som vi skal tage stilling til. Dette er også med til at forlænge sagsforløbet.
>
> Vi vælger på et tidspunkt, at lade vores cheftaksator træde ind i sagen, fordi vi vil være så sikre på korrektheden af den afgørelse vi træffer i sagen, som det nu engang er muligt.
>
> Også husforsikringen bliver involveret i skadesagen, fordi husforsikringens dækning går forud for ejerskifteforsikringens dækning. Husforsikringen er også tegnet hos os.

Det er vores opfattelse, at der kontinuerligt arbejdes med sagen fra vores side, men vi er naturligvis nødt til at drøfte sagen med skadekonsulent og cheftaksator hver gang vores kunde og hans advokat giver udtryk for uenighed. Det er med til at forlænge sagsbehandlingstiden generelt i skadesagen.

Efter den 10. maj 2004, hvor vores kunde skriver under på erstatningstilbuddet, drejer uenigheden sig alene om, hvorvidt vi har pådraget os et erstatningsansvar, fordi der er medgået sagsbehandlingstid for at kunne undersøge, drøfte og svare på vores kundes uenighed og de deraf følgende argumenter.

Det er vores opfattelse, at vi hele tiden har forholdt os til de argumenter advokaten har fremført på vores kundes vegne. Vi har ikke trukket sagen i langdrag eller på anden vis været useriøse omkring vores besvarelser eller ekspeditionstiden. Jeg henviser til vedlagte bilag om ekspeditionstider i skadesagen.
…
Advokaten giver i sit brev fra den 4. august 2004 udtryk for, at hvis skadeafdelingen havde fulgt skadekonsulentens tilkendegivelser, så ville dækningsspørgsmålet have været på plads allerede efter første besigtigelse.

Det er fast praksis, at skadekonsulenten alene foretager besigtigelse af de forhold, der bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen. Herefter er det skadeafdelingen, der tager stilling til, hvilke forhold der er dækkede, og hvilke forhold der ikke er dækkede af forsikringen.
…
Vores kunde er uenig med os allerede efter første brev, og også af denne årsag kan dækningsspørgsmålet ikke komme på plads efter første besøg.

Herudover anmelder vores kunde nye forhold den 7. juli 2003. Dette er med til at forlænge skadesagsbehandlingen, fordi også disse forhold kræver besigtigelse og skadebehandling.

Der er kontinuerligt ekspeditioner i skadesagen af den ene eller anden art."

Selskabet har fastholdt, at huslejetabet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor henviser selskabet til, at et eventuelt tab af lejeindtægt i forbindelse med den anmeldte ejerskiftesag er et indirekte tab, hvilket er undtaget dækning efter forsikringsbetingelsernes pkt. 10D.

Selskabet har desuden henvist til, at det - for at bidrage til en pragmatisk løsning af uenigheden - har valgt at kompensere klageren ved kun at opkræve en selvrisiko på 10.000 kr., selv om der er anmeldt flere forhold til selskabet. Endelig har selskabet anført, at klagerens advokat i den konkrete skadesag har bidraget til løsning af sagen, herunder til revurdering af afviste forhold, hvorfor selskabet har valgt at betale advokatens salær.

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/7 2005 bl.a.:

"Først efter at klager ultimativt havde fordret, at skadedækningen blev gjort til genstand for drøftelse på stedet med en forligsbemyndiget repræsentant for indklagede, opnåedes der forlig i sagen. Dette skete ved besigtigelsen den 6. november 2003 under tilstedeværelse af indklagedes cheftaksator og resulterede i et forlig, der i det store hele omfattede samtlige de af klager anmeldte skader. Det bemærkes, at skadesagen ekspeditionsmæssigt ikke er belastet af efteranmeldelser. Således indeholder klagers skrivelse af 7/7 2003 ikke som anført af indklagede nye forhold."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning …

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo …

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at selskabet - i forbindelse med behandling af sagen - har udvist ansvarspådragende forsømmelse. Nævnet bemærker i den anledning, at selskabet - henset til sagens forløb - har godtgjort klageren advokatbistanden.

Herefter, og idet nævnet er enigt med selskabet i, at huslejetab er et indirekte tab, der ikke er omfattet af forsikringen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen