751/06

Den 14. juni 2006 blev i sag nr. 67.687:

xxx xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

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 Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at udbetale erstatning for anmeldte rådskader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har i skrivelse af 4/10 2005 til nævnet nærmere redegjort for sagen og selskabets afgørelse således:

> "Vor forsikringstager har anmeldt omfattende rådskader på en garagebygning fra 1988. Der er i forbindelse med forsikringstagerens køb af ejendommen i januar 2003 udarbejdet tilstandsrapport uden at dette har givet anledning til bemærkninger vedrørende garagen. Forsikringstager har primo februar 2005 foranlediget udarbejdet en ny tilstandsrapport, som undtager bedømmelse af garagebygningen på grund af dårlig stand. Der anmeldes således krav om udbedring af fejl og mangler ved garagen.
>
> I brev af 24.5.2005 til forsikringstager, har vi anerkendt dækning til reparation af garagen, bortset fra nogle forhold vedrørende indvendige beklædninger samt nedfalden isolering/dampspærre, som forsikrede ifølge taksatorrapporten har oplyst, at

han var bekendt med inden overtagelsen af ejendommen. Taksator har i sin rapport anslået de dækningsberettigende udbedringsudgifter til ca. 25.000,00 kr. inkl. moms.

Da vor taksator efterfølgende i juni måned kontaktede forsikringstager med henblik på udbedring af skaderne, oplyste forsikringstager, at de var fraflyttet ejendommen den 1.5.2005, og at ejendommen nu var solgt. Taksator meddelte herefter, at forsikringstager ikke kunne få erstatningen for garagen udbetalt kontant til sig selv, hvilket forsikringstager ønskede.

Til støtte for vort standpunkt gør vi over Ankenævnet gældende,

- at forsikringstager ikke har givet transport i kravet til køber, og efter det oplyste ikke agter at anvende en evt. erstatning til istandsættelse af garagen eller at overdrage beløbet til køber. (I denne forbindelse bemærkes det i øvrigt, at køber i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ikke ville kunne rette krav om erstatning af manglerne ved garagen mod forsikringstageren, da denne ikke har handlet groft uagtsomt eller svigagtigt, samt at køber heller ikke ville kunne rette krav direkte mod forsikringstagers ejerskifteforsikring i ALKA, da køber ikke er sikret iht. forsikringen jf. betingelsernes pkt. 1.1. jf. herved FAL § 54, stk. 2.)

- at ALKA på tidspunktet for dækningstilsagnet den 24.5.2005 ikke var bekendt med, at forsikringstager ikke ønskede, at anvende erstatningen til reparation, eller at han i øvrigt havde solgt huset.

- at forsikringstager ikke har en (retlig) interesse vedrørende ejendommen længere, hvorfor forsikringstager ikke kan kræve forsikringsdækning af skaden på det som nu er tredjemands ejendom.

- såfremt det lægges til grund, at sælger ikke kan rejse et sådant krav, at køber heller ikke ved transport eller succession kan opnå en bedre retsstilling end sælger.

- at dækning i henhold til policens pkt. 7.3 i øvrigt er betinget af, at forsikrede foretager udbedring af det beskadigede, hvorfor evt. forsikringsdækning også af denne grund ikke er forfaldet.

- at sælgers krav om erstatning for tab ved hushandlen på grund af garagens stand, ikke kan efterkommes, da forsikringstager ikke har sandsynliggjort et sådant tab. Vi bemærker i den forbindelse, at forsikringstager solgte ejendommen med en betydelig gevinst allerede ca. 2 år efter sit køb af ejendommen. Endvidere gør vi gældende, at eventuelle indirekte tab af denne type ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerne i skrivelse af 19/10 2005 til nævnet bemærket:

"1. Inden brev modtaget 24/5-2005 hvor Alka anerkender dækning, har de flere gange afvist dækning. Først efter henvendelse fra vores advokat erkender de dækning.

2. I og med at vi ikke var klar over, om vi ville få dækning eller ej (det lød så godt som umuligt, når vi kontaktede Alka) og at vi ikke vidste hvordan vi skulle forholde os ved salg, har vi ikke lavet en særaftale.

   Det passer ikke, at vi ikke ønskede at anvende erstatning til reparation, men vi vidste jo ikke om vi ville få en erstatning og hvordan vi rent praktisk skulle ordne dette med køberne.

   Hvordan forlanger man en højere pris, når man ikke ved, om man får en erstatning eller ej?

3. Taksator bad os ved den telefoniske henvendelse at hente tilbud på reparation. De 25.000 kr. var vi ikke bekendt med. Er prisen først anslået efter samtale med os? I så fald kendte taksator jo allerede til, at huset var solgt. Beløbet blev vi først bekendt med, da vi bad Alka om papirer til Ankenævnet for Forsikring.

4. 67.687

4. Taksator meddelte ikke med det samme, at vi ikke kunne få erstatning. Han ville forhøre sig hos Alka - og vi fik derefter beskeden fra Alka.

5. Hvis vi kunne få dækning inden huset var solgt, hvorfor skal vi så miste penge fordi Alka har trukket sagen i langdrag? Der går 3 1/2 måned inden de giver os ret, og de vidste at vi var i gang med at sælge huset.

6. Huset blev solgt med overtagelse den 15/5-2005.

7. Alle huspriser er steget kraftigt i den periode. Hvorfor skal en handel med forventelig fortjeneste være årsag til at vi ikke kan få dækning? Hvis årsagen er en hel anden, hvorfor nævner Alka så overhovedet denne fortjeneste?

8. Vi har rettet henvendelse til Alka med flere spørgsmål, bl.a. de tvivl vi havde mht. hvordan vi skulle forholde os ved salget, men fik besked på at det var S.s sag, og at vi måtte vente til han blev rask. Er dette ikke endnu et forsøg på at trække tiden ud?

9. Overordnet set har vi jo haft et tab, da vi jo ville have haft en større fortjeneste, hvis dækningstilsagnet var modtaget inden huset var solgt.

10. Det kan ikke passe man skal være boligadvokat for at få dækning og at man ikke kan få den rådgivning men betaler rigeligt for."

Af selskabets skrivelse af 3/11 2005 til nævnet fremgår:

"Som kommentar til forsikringstagers kommentarer om, at sælger flere gange har oplyst os, at han var ved at sælge ejendommen kan vi oplyse, at vi var oplyst herom, da et forestående salg, jo var grunden til, at han lod en ny tilstandsrapport udfærdige. Imidlertid er det vores vurdering, at det er selve salget af huset, og ikke oplysningen om at huset skulle sælges, der er afgørende for at vor kunde ikke kan opnå dækning. At huset var solgt, fik vi som tidligere anført først at vide efter salget i juni måned 2005.

Om forløbet i sagen kan vi kort oplyse, at vi modtog anmeldelse om skaden den 11.2.2005, hvor vi aftalte med forsikringstageren, at han først hos bygningsforsikringen i GF skulle afklare om skaden var dækket der. I brev af 23.2.2005 afviste vi fejlagtigt dækning. Efter henvendelse fra klagerens advokat af 2.3.2005 tilskrev vi klageren den 4.3.2005 og meddelte, at vi ville lade sagen taksere og herefter på ny tage stilling til dækningsspørgsmålet. Vi modtog taksatorrapport den 15.3.2005 og tilskrev kundens advokat den 16.3.2005 med henblik på, at få fremsendt kopi af købsaftalen fra vor kundes erhvervelse af ejendommen. Denne modtog vi først den 2.5.2005 fra klagers advokat. Da denne ikke indeholdt omtale af garagens stand anerkendte vi erstatningspligten i brev af 24.5.2005.

Bortset fra den fejlagtige afvisning af 23.2.2005, der medførte ca. 10 dages forlænget sagsbehandlingstid er det vor vurdering, at sagsbehandlingstiderne har været acceptable."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1. Hvem og hvor dækker forsikringen**

1.1. Hvem er sikret

1.1.1. Forsikringstageren, som ejer af den forsikrede ejendom. Forsikringstager er den person som har indgået aftale om denne forsikring.

...

7.3. Erstatningspligt

7.3.1. ALKA har kun pligt til at udbetale erstatning hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at udtale kritik af selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Herefter, og idet det af klagerne anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson