753/06

Den 14. august 2006 blev i sag nr. 67.745:

xxxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at give tilsagn om dækning af udgifter til bl.a. genhusning ud over forsikringssummen, samt at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de af klagerne afholdte advokatomkostninger.

Selskabet har afvist at dække udgifter til genhusning under henvisning til, at omkostninger til bl.a. genhusning ikke kan fordres udbetalt uden for forsikringssummen. Selskabet gør endvidere gældende, at selskabets sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand.

Det fremgår af sagen, at klagerne har tegnet ejerskifteforsikring pr. 8/7 2003.

I august 2003 anmeldte klagerne, at de var usikre på, hvorvidt sætningsskaderne i ejendommen stadig arbejdede.

Selskabets bygningstaksator foretog besigtigelse af ejendommen flere gange i september 2003, og han vurderede umiddelbart, at der var tale om gamle sætninger, der ikke længere arbejdede, samt at sætningsskaderne var oplyst i tilstandsrapporten.

I skrivelser af 22/9 2003 og 25/9 2003 til klagerne meddelte selskabet afslag på de anmeldte forhold.

I skrivelse af 26/9 2004 til selskabet fremsendte klagerne yderligere kommentarer til sagen.

I skrivelse af 5/10 2004 til klagerne fremsendte selskabet sin vurdering af sagen. Selskabet afviste dækning ud fra de foreliggende oplysninger, men bad samtidig klagerne om at få foretaget nivellering samt indhente dokumentation for eventuelle skævheder, såfremt sagen skulle genoptages.

Klagerne anmodede om en revurdering af sagen i skrivelse af 14/11 2004 til selskabet. Skrivelsen var vedlagt en rapport fra D.J. & Co., der anbefalede en nærmere undersøgelse af funderingsforholdene.

I skrivelse af 7/12 2003 til klagerne meddelte selskabet, at der var tvivl om, hvorvidt fundamentet ville sætte sig yderligere. Samtidig oplyste selskabet, at det var indstillet på at betale for en undersøgelse af ejendommens funderingsforhold.

Rapport vedrørende ejendommens funderingsforhold fremkom den 1/2 2005.

På baggrund af rapporten meddelte selskabet i skrivelse af 24/2 2005 til klagerne, at udførelse af forstærkning/stabilisering af ejendommens fundament under køkken/stue var dækket. Samtidig oplyste selskabet, at det havde bedt GEO Teknik om at udarbejde et egentlig projekt, således at reparationen kunne prisfastsættes. Endvidere oplyste selskabet, at de revner og skader, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke ville være omfattet af en dækning.

Ved skrivelse af 28/2 2005 til selskabet fremkom klagerne med yderligere kommentarer til sagen. Det var bl.a. klagernes opfattelse, at selskabet alene havde fokus på, hvad det ikke ville dække. Herudover bad de om, at projektet også kom til at omfatte garage, gang mv.

3. 67.745

Efter modtagelse af tilbudsmaterialet oplyste selskabet i skrivelse af 22/6 2005 til klagerne, at tilbuddet lød på 1.093.187,50 kr. inkl. moms, men at der kunne forekomme ekstraarbejde. Hertil kom udgifter til styring af projekt og genhusningsudgifter. Da dækningsmaksimum udgjorde 1.102.000 kr. ville de forventede udbedringsudgifter derfor overstige dækningsmaksimum, hvorfor selskabet bad klagerne vende tilbage med hensyn til det videre forløb.

Den 5/7 2005 oplyste klagerne selskabet, at de ville få huset revet ned og bygge et nyt. Arbejdet skulle ifølge klagerne starte næste forår.

Klagerne rettede herefter henvendelse til selskabet for at få oplysninger om erstatningsudbetalingen. Ved skrivelse af 12/8 2005 oplyste selskabet, at udbetalingen ville ske i takt med, at ejendommen blev opført.

I skrivelse af 2/9 2005 til selskabet anmodede klagernes advokat om, at erstatningsbeløbet blev udbetalt, ligesom advokaten stillede krav om udbetaling af følgeudgifter ud over forsikringssummen.

I skrivelse af 9/9 2005 til klagernes advokat oplyste selskabet, at erstatning i henhold til de gældende forsikringsbetingelser ikke udbetales før, der er foretaget udbedring af de dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 9. Endvidere meddelte selskabet, at det ikke kunne imødekomme kravet om betaling af følgeudgifter uden for forsikringssummen. Selskabet gjorde samtidig advokaten opmærksom på, at det ikke dækkede udgifter til advokat, da det ikke havde været nødvendigt med advokatbistand. Endeligt henviste selskabet til, at det ikke tidligere havde fået henvendelser fra advokaten i sagen.

Ved skrivelser af 21/10 2005 og 27/10 2005 til klagernes advokat fremsendte selskabet yderligere oplysninger angående erstatningens udbetaling.

Klagerne har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor de har gjort gældende, at selskabet - ud over forsikringssummen - skal dække udgifter til genhusning, flytning, op-

magasinering mv., samt at selskabet skal betale de af klagerne afholdte advokatomkostninger i forbindelse med sagen. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Kort fortalt så har vi opnået max. erstatning, men vi er af den holdning, at Tryg ligeledes skal dække de merudgifter, vi måtte have til genhusning, opmagasinering m.v. da vi ikke kunne have forudset disse udgifter, da vi købte huset. Ligeledes mener vi, at Tryg skal dække vore advokatudgifter, da vi, i slutningen af sagsforløbet, har været nødsaget til at søge rådgivning, og have en fagkyndig til at sikre at vi fik det vi var berettiget til.

Da vores advokat mener, at forsikringsbetingelserne er uklart beskrevet og at det hos andre forsikringsselskaber er kotume at dække de ovennævnte merudgifter, så mener vi, at den uklare beskrivelse må komme os til gode.

Vi skal her kort præcisere, hvor det er vi mener at uklarhederne i policen er: Under punkt 7 som hedder følgeudgifter står der: 'Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:...'

Ud fra dette tolker vi, at Tryg skal betale max. erstatningen, som de har indviet i, og endvidere betale for de ovennævnte merudgifter. Denne holdning deler Tryg ikke."

I selskabets skrivelse af 16/11 2005 til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Udgifter til advokatbistand

I klagen anfører vores forsikringstagere som begrundelse for betaling af advokatomkostninger, at de 'i slutningen af sagsforløbet, har været nødsaget til at søge rådgivning, og have en fagkyndig til at sikre at vi fik det vi var berettiget til.'

Vi skal på baggrund af ovennævnte redegørelse for hændelsesforløbet i sagen fastholde vores opfattelse, hvorefter den foretagne sagsbehandling ikke har nødvendiggjort advokatbistand, ligesom advokatbistand i den konkrete sag ikke har bibragt vores forsikringstagere en anden eller større erstatning end den, der ellers var tilgået vores forsikringstagere.

Advokaten ses ikke at have deltaget væsentligt i sagen, ligesom advokaten slet ikke har deltaget i sagen på tidspunktet forud for vores anerkendelse af forholdet som dækningsberettiget.

Det bemærkes i den forbindelse, at vi udelukkende har modtaget et enkelt brev fra vores forsikringstageres advokat, hvor der rejses krav om udbetaling af hele erstatningen før udbedring er foretaget, samt dækning af udgifter til opmagasinering og genhusning uden for forsikringssummen.

I brevet anmodes endvidere om betaling af advokatomkostninger, med den begrundelse, at vi gentagne gange har afvist at dække skaden. Da vi først får et brev fra advokaten efter vi har anerkendt dækning, er vi umiddelbart uforstående over for denne begrundelse.

Vi skal til støtte for vores ovennævnte opfattelse af sagen henvise til AK 62.476.

2. Udgifter til genhusning

Forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 fastsætter et absolut maksimum for det samlede erstatningsbeløb, der kan udbetales. Vi kan i den forbindelse bemærke, at betingelsernes pkt. 9.1 er i fuld overensstemmelse med bkg. nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor samme absolutte dækningsmaksimum er nævnt.

I betingelsernes afsnit 3 og 5 fremgår hvilke skader, der er omfattet af dækningen. Det er dog ikke alene de direkte skader, der er dækket, da forsikringen *endvidere* dækker visse følgeudgifter.

Forsikringsbetingelsernes afsnit 7 omtaler, hvilke følgeudgifter, der - foruden udgifterne forbundet med udbedring af de dækningsberettigede skader/forhold, jf. afsnit 3 og 5 - er omfattet af forsikringen.

Følgeudgifterne kan beskrives som ikke håndværksmæssige udgifter, det vil sige bl.a. udgifter til ud- og indflytning, opmagasinering samt genhusning

Det fremgår ikke af ordlyden af forsikringsbetingelsernes afsnit 7, at der skulle være tale om udgifter, der dækkes ud over forsikringssummen, som denne er fastsat i forsikringsbetingelsernes punkt 9.1.

Anvendelsen af betegnelsen 'endvidere' henviser udelukkende til, at der er tale om nogle yderligere dækningsberettigede udgifter ud over de direkte relaterede skadeudgifter. For så vidt angår betegnelsen 'efter forudgående aftale med Tryg' er der tale om, at vi naturligvis skal have mulighed for at vurdere og godkende de pågældende udgifter, blandt andet under hensyn til, at vi kun dækker følgeudgifter, der kan betegnes som rimelige.

Vi kan i øvrigt henvise til Gawinetski og Jønssons bog 'Familieforsikring', 4. udgave, side 214. Heraf fremgår, at både den traditionelle familieforsikring, og basisforsikringen dækker følgeudgifter udover forsikringssummen. Men det fremgår samtidig, at det direkte står i betingelserne, at følgeudgifterne dækkes udover summen.

I hverken ejerskiftebetingelserne eller i bkg. nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer står der noget om, at følgeudgifter dækkes udover forsikringssummen. Tværtimod står det klart og tydeligt i pkt. 9.1, at det samlede erstatningsbeløb ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi.

På ovenstående baggrund og under henvisning til bl.a. AK 61.740, skal vi under henvisning til forsikringsbetingelsernes ordlyd fastholde, at omkostninger til opmagasinering og genhusning ikke kan fordres betalt uden for forsikringssummen."

Klagerne har i skrivelse af 6/12 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Ang. Advokatudgifter meddeler vi Tryg i brev af 26. december 2004, at vi nu vil konsultere en advokat i forhold til sagen. Dette vel at mærke før Tryg har indvilliget i at udbetale erstatning!

7. 67.745

Det er korrekt, at advokaten ikke har stået for kommunikationen, men hun har spillet en stor rolle som vores vejleder og støtte i forløbet, som i øvrigt også har været præget af mange telefonsamtaler fra os til Tryg, hver eneste gang vi mente, at der intet skete i sagen.

Ang. dækning af udgifter udover erstatningsbeløb: Som forsikringstager læser vi forsikringsbetingelserne således: det samlede erstatningsbeløb dækker de aktuelle skader på bygningen, endvidere dækkes efter aftale med Tryg udgifter til genhusning, flytning, opmagasinering etc., da disse udgifter intet har med udbedring af skader at gøre, men netop er udgifter vi har forsikret os imod, da de opstår som følge af en dækningsberettiget skade."

I skrivelse af 6/1 2006 til nævnet har selskabet fastholdt sin afgørelse.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader ...

...

7. Følgeudgifter

Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1

Rimelige og dokumentere udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

7.2

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

...

9. Hvorledes beregnes erstatningen?

9.1 Ejerskifteforsikringen

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af bekendtgørelse 705 af 18. juli 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår, at det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige grundværdi. Denne formulering er gentaget i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser. Nævnet finder, at når forsikringsbetingelserne fastsætter et absolut maksimum, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifter, herunder udgifter til genhusning, som ligger ud over dette beløb, selv om nævnet er bekendt med, at de fleste selskaber til trods herfor dækker genhusningsomkostninger ud over forsikringssummen.

Nævnet finder således, at ordlyden i forsikringsbetingelsernes afsnit 7 ikke kan fortolkes, som af klagerne anført.

Herefter, og idet nævnet ikke finder det godtgjort, at det er selskabets forhold, der har nødvendiggjort advokatbistand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen