774/07

Den 11. juni 2007 blev i sag nr. 70.020:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for anmeldte skader på den forsikrede ejendom. Klageren er desuden utilfreds med, at selskabet har afvist at dække udgifter til syn og skøn samt de af ham afholdte udgifter til advokat.

Selskabet har i skrivelse af 14/9 2006 til nævnet nærmere redegjort for sagen således:

> "Forsikringstager … vil opnå erstatning for materialer for 5.000 kr. i badeværelse og 6.000 kr. i arbejdsløn. Herudover vil forsikringstager opnå, at der indhentes tilbud på reparation af revner i ydervægge, og at vi betaler for udbedring af revnerne. Endelig vil forsikringstager opnå dækning af advokatomkostninger i sagen og udgifter til en syn- og skønsrapport (kr. 18.456,50).
>
> **Sagens fakta**
> Forsikringstager overtager den 1. oktober 2003 ejendommen G.vej, jf. købsaftalen. Der udfærdiget tilstandsrapport af 12. juni 2003 og fremsendt tilbud på ejerskifteforsikring inden underskrift af købsaftalen, hvorfor sælger som udgangspunkt har overført ansvaret for mangler ved ejendommen til os. Ejendommen er et enfamiliehus opført i 1990. Den 23. oktober 2003 anmelder forsikringstagers advokat K.S. flere forhold, idet han tillige fremsender kopi af brev af 21. oktober 2003, fra B…kontoret v/ N.T.J., hvori forholdene er omtalt.
>
> Der anmeldes således:
> 1. myreangreb flere steder
> 2. revnedannelser i/ved gulv i badeværelse

3. mangelfuldt materiale under skillevægge
4. skillevæg står ikke fast

Vores konsulent H.P.O. besigtiger forsikringstagers ejendom den 10. november 2003, og udfærdiger rapport af 3. december 2003, hvor forholdene er omtalt tillige med nye anmeldte forhold i form af defekte greb på udvendige døre og vinduer, bankelyde i gaskedel til centralvarme samt problemer med lav hældning m.m. ved undertaget. Der blev ved besigtigelsen taget fotos. Vores konsulent anfører bl.a., at problemer med revner i gulve og vægge samt myreangreb efter hans opfattelse skyldes utilstrækkelig bæreevne for underlag til terrændæk.

Alle forholdene behandles i vores brev af 11. december 2003, hvor vi oplyser, at det er nødvendigt med en nærmere undersøgelse af årsagen til sætningen (revner m.m.).

Advokat K.S. kommenterer vores brev, ved hans brev af 18. december 2003, som vi igen besvarer i brev af 2. februar 2004.

Ved brev af 6. september 2004, anmelder advokat K.S. et nyt forhold vedr. loft, som vores konsulent H.P.O. besigtiger den 1. oktober 2004, og udfærdiger rapport om den 5. oktober 2004. Der blev også ved denne besigtigelse taget fotos. Ved brev af 7. oktober 2004, anerkender vi forholdet, og ved vores brev af 9. november 2004, og 13. december 2004, tager vi stilling til udbedringsmetoderne.

Forsikringstager genhuses herefter på vores regning, mens lofterne udbedres, og vi betaler for brænde m.m.

Den 16. februar 2004 er arbejdet med lofterne udbedret og faktura udstedes til os vedr. arbejdet på 222.286,60 kr. Vi skriver brev af 29. marts 2005 herom til forsikringstager.

Ved breve af 18. marts 2005 fra forsikringstager, og brev af samme dato fra forsikringstagers advokat med efterfølgende skrivelser frem til vores brev af 6. maj 2005 pågår drøftelser vedr. dækning af omkostninger til el, rengøring m.m. som vi træffer afgørelse om i brev af 6. maj 2005.

Advokat K.S. fremsender ved brev af 13. maj 2005 skønserklæring af 10. maj 2005. Erklæringen er udarbejdet uden vores viden, uden at vi har haft spørgsmål til gennemsyn, og skønserklæringen har sælger som skønsindstævnt. Advokat K.S. anfører herom 'idet jeg anmelder forholdene som en skade.'

Vi træffer afgørelse af 29. juni 2005 vedrørende de forskellige forhold omtalt i skønserklæringen. Forsikringstagers advokat fremsender brev af 7. juli 2005 med rykkere af 18. august 2005 og 15. november 2005. Endelig fremsender forsikringstagers advokat ved brev af 18. januar 2006 en murerregning.

Vi får vores konsulent J.F.'s kommentarer til skønserklæringen ved notat af 17. januar, og ved vores brev af 9. marts 2006 har vi truffet én samlet afgørelse vedrøren-

de alle sagens aspekter, og denne afgørelse udgør sagens aktuelle status. Vi har dog efterfølgende i korrespondance med forsikringstagers advokat forsøgt at få lukket sagen/skåret den til, så vi ved hvad forsikringstagers advokat ønsker ankenævnet skal tage stilling til.

…

Vores kommentarer

I vores brev af 9. marts 2066 har vi med henvisning til vores konsulents notat af 17. januar 2006, og det forhold, at revner i badeværelset var udbedret ved konsulentbesigtigelsen, tilbudt forsikringstager 5.000 kr. eks. moms i erstatning. Forsikringstager havde lagt nye fliser uden at oplyse hvorledes revner var udbedret. Derfor har vores konsulent opgjort erstatningen til 5.000 kr., hvilket vi således fastholder.

Vi kan således på det foreliggende grundlag fastholde 5.000 kr. til badeværelset, men forsikringstager hævder at der alene er brugt for 5.000 kr. til materialer. Hvis forsikringstager dokumenterer dette, vil vi se på vores afgørelse igen, Ligeledes vil forsikringstager opnå erstatning på 6.000 kr. vedrørende badeværelset. Dette skulle være nemt at dokumentere ved fremlæggelse af faktura, hvorefter vi vil se på sagen igen. På det foreliggende grundlag må vi holde os til vores konsulents opgørelse i notat af 17. januar 2006.

Forsikringstager vil opnå, at der indhentes tilbud på reparation af revner i ydervægge med henvisning til vores konsulents notat af 17. januar 2006. Vi har i brev af 9. marts 2006 anerkendt, at dække manglende materiale ved ydervægge, da det i skønserklæringen spørgsmål 4 fremgår, at der er tale om manglende udførelse ved ejendommens opførelse. I skønserklæringen er anført, at myreangreb, manglende materiale under skillevægge og ydervægge kan udbedres for 6.000 kr. Vi har skønsmæssigt accepteret at betale 1/3 heraf eller 2.000 kr., da det kun er ydervæggene, der anerkendes som en skade. (I skønserklæringen oplyses, at ejendommens sætning med revner og manglende materiale under skillevægge ikke er unormal for korrekt funderede ejendomme inden for de første 10 år.)

Advokat K.S. henviser i sin klage til nævnet til vores konsulents notat af 17. januar 2006 ved begrundelsen for, at der skal indhentes tilbud. Det eneste sted i notatet, hvor der oplyses om, at tilbud afventes, er vedr. sokkel og garage. Men i vores brev af 9. marts 2006, side 2, vedrørende de forhold, har vi oplyst, at vi har modtaget en faktura 37 fra R. Byg på i alt 7.375 kr. inkl. moms. Som oplyst i vores brev, har vi tilladt os, at gå ud fra, at fakturaen vedrørte soklen og garagen.

Vi kan dække en vis andel af udgiften til syn og skøn, da erklæringen har været en undersøgelse, som vi tidligere har accepteret at ville dække til afklaring af revnernes årsager. Ud fra skønsrapporten har vi accepteret at dække revner i badeværelset, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten samt manglende materiale i ydermuren. Skønserklæringen er imidlertid indhentet med sælger som skønsindstævnt, hvor der tillige er en del andre spørgsmål, der ikke tjener til afklaring af problemstillingen vedr. sætninger, der er besvaret. Vi kan skønsmæssigt dække 50 % af omkostningerne til skønsrapporten eller i alt 9.228,25 kr.

Advokatomkostninger dækkes efter vores opfattelse, hvis advokathjælp har været nødvendig eller i forbindelse med erstatningsopgørelse Forsikringstagers advokat har fra starten anmeldt sagens første forhold ved brev af 23. oktober 2003. Forsikringstager har således valgt fra begyndelsen, at lade sig repræsentere ved advokat, herunder at have en udgift til dette, og det er vores opfattelse, at der ikke har været sådanne uoverensstemmelser eller at advokaten har lavet egentlige erstatningsopgørelser, der medfører krav på dækning af advokatomkostninger."

Vedlagt skrivelse af 18/10 2006 har klagerens advokat efterfølgende til nævnet fremsendt kopi af klagerens kvitteringer vedrørende køb af materialer til badeværelset. Kvitteringerne dokumenterer køb for næsten 6.000 kr. inkl. moms. Endvidere er det på den vedlagte kopi med kuglepen anført, at murer og blikkenslager/smed har kostet i alt 8.000 kr.

Herefter har selskabet i skrivelse af 25/10 2006 til nævnet bemærket:

"Forsikringstagers bilag fra Bauhaus er dokumentation for materialekøb i Bauhaus vedrørende hans køb af nye klinker til badeværelset, jf. vores konsulents notat herom af 17. januar 2006. Vores konsulent har oplyst i samme notat, at de revner der ikke er omtalt i tilstandsrapporten kunne udbedres ved en udfræsning, opfugning og efterfølgende maling. Udgiften hertil - og ikke til det nye gulv - er det vores konsulent opgører til 5.000 kr. eks. moms. (materialer + arbejdsløn). Vi fastholder, at erstatningen kan opgøres skønsmæssigt som gjort af os på det foreliggende grundlag, og at forsikringstager herved får en rimelig erstatning.

Der foreligger ikke yderligere oplysninger i forhold til vores brev af 14. september 2006, og vi fastholder vores bemærkninger i øvrigt."

Klagerens advokat er ikke efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren har krav på yderligere erstatning for den anmeldte skade i den forsikrede ejendoms badeværelse, ligesom han heller ikke findes at have krav på yderligere erstatning for den konstaterede skade på ydervægge.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at dække halvdelen af omkostningerne til skønsrapporten. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en større andel af omkostningerne.

Vedrørende klagerens udgifter til advokat bemærker nævnet, at ejerskifteforsikringen ikke dækker sådanne udgifter. Efter en gennemgang af sagens oplysninger finder nævnet, at heller ikke selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens advokatomkostninger. Det bemærkes i øvrigt, at nævnet efter nævnets vedtægter ikke kan pålægge parterne sagsomkostninger i forbindelse med nævnsbehandlingen.

6. 70.020

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen