772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 70.106:

xxxxx xxxxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i Købstædernes Forsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med tillæg omfattende dækning for ulovlige installationer og bygningsindretninger, klager over selskabets erstatningsopgørelse og sagsbehandling i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har ved sin skadebehandler Cunningham Lindsy Leif Hansen A/S afvist at yde erstatning udover det allerede betalte, idet selskabet har ydet maksimumdækning på 883.300 kr. samt herudover ingeniørudgift på 27.950 kr. og 25.000 kr. af advokathonoraret.

Klagerne har i klage af 29/8 2006 nedlagt følgende påstand:

> "At Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S skal anerkender erstatningskravet om betaling af yderligere kr. 20.000,00 vedrørende genhusningsudgifter og kr. 3.916,00 vedrørende forbrugsudgifter, idet de pågældende omkostninger er pålagt klager som følge af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S' forhold, idet Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S har ønsket og rekvireret yderligere ingeniørundersøgelser, der er trukket i langdrag, hvorfor klager ikke har kunnet bebo ejendommen i perioden juni - september 2005. 4 måneder af kr. 5.000 i husleje, hvortil kommer forbrugsafgifter med kr. 3.916,00."

Til støtte for påstanden har klagerne anført:

"Sagen vedr. en vandskade opstået den 21. januar 2005 på klagers ejendom …
I forbindelse med vandskaden er ejendommens gulve brudt op, og en geotekniker har konstateret, at der i fundamentet ligger et lag muld, således at ejendommens fundament ikke er stabilt.

Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S har tegnet ejerskifteforsikring, og skaden er anmeldt under den pågældende forsikring.

Der er på forsikringen en maksimumdækning på kr. 883.300,00, hvilket beløb er udbetalt via forsikringsdækningen.

Imidlertid er udbedringen trukket i langdrag, bl.a. grundet Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S' ønske om yderligere ingeniørundersøgelser, og fordeling imellem selskabet og Fair Forsikring, som forsikrede vandskaden, og som følge heraf har klager haft yderligere udgifter til genhusning og merforbrug, …"

Selskabets skadebehandler har over for nævnet ved skrivelse af 10/10 2006 fastholdt afgørelsen og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I forbindelse med en vandskade fra en rørinstallation i husets bryggers sker der følgeskade bl.a. på flere af beboelsens gulve.

Iht. hvad vi (ejerskifteforsikringen) er blevet oplyst, anmeldes og besigtiges skaden herefter af husforsikringen (Fair) og der bliver bestilt først en og siden hen endnu en Geoteknisk undersøgelse af jordbundsforholdene i beboelsen.

Senere i sags- og udbedringsforløbet anmeldes skaden også til ejerskifteforsikringen som i samråd med husforsikringen rekvirerer en Ingeniør til, at styrer skadeudbedringen på huset (udfærdigelse af udbudsmateriale, håndværkerfremvisning, indhentning af tilbud m.m.)

Ovennævnte ingeniørudgift som beløber sig til 27.950,- kr. inkl. moms er til nævnets orientering, sammen med honorar til advokat på 25.000,- kr. inkl. moms siden hen for ejerskifteforsikringens vedkommende per kulance, erstattet udover den maksimale forsikringssum på 883.300,- kr.

Uagtet at det er beklageligt og kan være til stor irritation at få udbedret en skade på sin ejendom, vurderer hhv. husforsikringen og ejerskifteforsikringen i aktuelle sag ikke der har været unødvendig nøl eller ekstraordinære forsinkelser i forhold til tilsvarende udbedringer på tilsvarende huse, specielt ikke under hensyntagen til det generelt overophedede byggemarked.

Det kan også nævnes, at der ikke til ejerskifteforsikringen orientering har været nødvendigt eller har været ytret ønske om, yderligere ingeniørundersøgelser.

Til nævnets orientering skal det oplyses, at ejerskifteforsikringen så snart det var muligt at gøre skaden op bl.a. i brev … af d. 15. september 2005, gjorde forsikrings-

tager opmærksom på, at der iht. ejerskifteforsikringen er en maksimal forsikringssum. I samme brev var der opstillet 3 alternative udbedringsforslag og erstatningsopgørelse således, at forsikringstager havde muligheden for, at vælge en løsning hvor den maksimale forsikringssum ikke ville være blevet overskredet.

Vedr. nærværende klage over ejerskifteforsikringens manglende erstatningstilsagn af udgiften til yderligere genhusning og merforbrug kan det oplyses at afvisningen har været oplyst og fastholdt siden at overskridelsen af den maksimale forsikringssum var en realitet. Begrundelsen for afslaget er sidst fremsendt til forsikringstager og dennes advokat i brev … af 6. juni 2006."

I skrivelsen af 15/9 2005 nævnt oven for har selskabet bl.a. anført følgende:

"Som det fremgår, udgør andelen til Købstædernes Forsikring
976.215,50 + 56.250,00 = 1.032.465,50 kr. inkl. moms. Forsikringssummen under ejerskifteforsikringen udgør i hele forsikringens løbetid max. 888.300,00 kr. inkl. moms, og denne vil således ikke være tilstrækkelig til at honorere Købstædernes Forsikrings fulde andel af erstatningen, som max. vil blive godtgjort med forsikringssummen på 888.300,00 kr. inkl. moms. Forsikringen vil efter udbetaling af reparationsarbejder op til denne forsikringssum være bortfaldet, og yderligere krav vil herefter ikke kunne gøres gældende overfor selskabet.

I skal nu tage stilling til, om

1. I selv agter at bidrage til den manglende del af erstatningen i forbindelse med udbedringen eller om

2. I vil foretrække at begrænse reparationsarbejderne med henblik på at mindske tabet for jer selv. Sådanne begrænsninger kunne f.eks. være at, undtage de vestvendte 3 værelser, gang og badeværelse eftersom disse endnu fremstår uberørt af selve vandskaden uden synlige skader. Langt de fleste erstatningsudgifter til disse værelser påhviler ejerskifteforsikringen, og ved at undlade at lade disse indgå vil ejerskifteforsikringens erstatningsandel kunne nedbringes med en begrænsning af jeres egenandel i reparationsomkostningerne. Endelig kan I overveje, at anmode selskabet, om

3. udbetaling af en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse af kravet mod selskabet, idet I herefter selv forestår udbedring af det skaderamte. I dette tilfælde vil selskabet undlade at forlange dokumentation for reparationsarbejderne, idet erstatningsudbetalingen til jer vil udgøre selskabets andel med fradrag af 25% eller i alt 774.349,12 kr. inkl. moms.

Hvis I vælger løsning 1. eller 2. kan arbejdet sættes i gang og selskabet vil herefter yde erstatning mod forelæggelse af reparationsfaktura, efterhånden som arbejdet udføres, indtil den totale forsikringssum 888.300,00 kr. inkl. moms er nået.

Ved løsning 3. erstattes beløbet jer omgående direkte til fuld og endelig afgørelse af sagen, idet den tiloversblevne forsikringssum 113.950,88 kr., vil være intakt til udbedring af evt. nye skadetilfælde under forsikringen."

Klagerne har i den efterfølgende korrespondance kritiseret selskabets sagsbehandling og er af den opfattelse, at kravet til dækning af øgede forbrugsudgifter og genhusningsomkostninger er begrundet i selskabets langsommelige sagsgang, ligesom de finder selskabets henvisning til "det generelt ophedede byggemarked" for en dårlig undskyldning, idet sagsbehandlingen har varet i 10½ måned, hvorimod udbedringen har taget 3½ måned.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**7. Hvordan erstattes**
Erstatningskrav
Den samlede erstatning i forsikringsperioden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af policen omfattende bygninger.

Ved kontantprisen for de af policen omfattende bygninger forstås handelsprisen (kontantprisen) i henhold til købsaftalen med fradrag af den offentlige vurdering af grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
…
10. Følgeudgifter
…
Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning."

Nævnet udtaler:

Således som forsikringsbetingelserne er formuleret dækkes ifølge punkt 10 følgeudgifter som en særskilt post ud over erstatningen efter punkt 7. Som følge heraf er selskabet forpligtet til at dække genhusnings- og forbrugsudgifter ud over maksimumdækningen. Da der ikke er rejst indsigelse mod størrelsen heraf, skal selskabet betale yderligere 23.916 kr. til klagerne.

Herefter

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal betale yderligere 23.916 kr. til klagerne med renter efter forsikringslovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen