787/08

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.526:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at erstatte omkostninger til genhusning i forbindelse med en dækningsberettigende skade. Derudover ønsker klageren erstatning for omkostninger til flytning og opmagasinering af møbler samt kompensation for omkostninger i anledning af sagen.

Selskabet afviser, at genhusning har været nødvendigt, idet udbedring af den dækningsberettigende skade har fundet sted, mens klageren har været på ferie og boet hos familie. Selskabet oplyser, at det har betalt udgifterne til flytning og opmagasinering i fire uger. Selskabet afviser at erstatte klagerens udgifter til advokatbistand med henvisning til, at den ikke har været nødvendig.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2004. Klageren anmeldte den 30/3 2005 ved sin advokat, at der var ulovligt nedsænkede lofter i hele huset.

Selskabet meddelte ved skrivelse af 1/4 2005 klagerens advokat, at selskabet havde rekvireret en bygningskonsulent, og at bygningskonsulenten ville kontakte klageren, når

bygningskonsulenten fra klageren havde modtaget kopi af købsaftale og tilstandsrapport. Ved skrivelse af 23/5 2005 til klagerens advokat meddelte selskabet, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning. Selskabet oplyste ved denne lejlighed, at lovliggørelse ville være omfattet af forsikringen, hvis klageren ikke kunne opnå dispensation hos myndighederne. Klagerens advokat erklærede sig uenig i, at dispensation var nødvendig for forsikringsdækning, men selskabet fastholdt dette krav.

Klageren fik afslag på dispensation den 6/10 2005, og klagerens advokat meddelte ved skrivelse af 16/1 2006 selskabet, at klageren ville indhente tilbud på lovliggørelse. Ved skrivelse af 21/3 2006 fremsendte klageren overslag på lovliggørelse af forholdet lydende på 263.509,50 kr. Advokaten gjorde i den forbindelse gældende, at hans honorar skulle dækkes af forsikringen. Advokaten rykkede for svar ved skrivelse af 24/4 2006, 10/5 2006 og 30/5 2006. Selskabet anerkendte ved skrivelse af 1/6 2006, at skaden var dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Selskabet kunne imidlertid ikke godkende tilbudet, da selskabet mente, at priserne var for høje. Selskabet afviste at dække advokatomkostningerne med henvisning til, at de ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat meddelte ved skrivelse af 2/6 2006, at klageren ikke kunne acceptere selskabets afvisning af at dække advokatomkostningerne. Selskabets konsulent indgik herefter aftale med klageren om lovliggørelse af lofterne. Ved skrivelse af 16/6 2006 bekræftede konsulenten aftalen. Heri hedder det bl.a.:

> "Efter min besigtigelse af ejendommen i dag, sammen med dig og snedkermester J.F., fremsendes min rapport:
>
> - der er spånpladeloft med film på i alle rum, med undtagelse af i bad og i bryggers, hvor det oprindelige betonloft ses. Der er således ca. 128 m² træpladeloft med 2 stk. ovenlysvinduer. Luftmellemrummet over træloftet er ca. 35 mm, hvilket er ulovligt i brandmæssigt henseende
>
> - der er hvidmalet strukturtapet på alle vægge, der ikke er ført op til betonloftet
>
> **Aftale**
> Snedkermester J.F. giver tilbud på:
> - nedrivning og bortkørsel af træpladelofter, og inddækninger i ovenlysvinduer
> - afdækning af alle gulve
> - påsætning af dækkapsel på el-udtag på vægge ved loft
> - opsætning af 2 lamper (i entre og i stue), og tilslutning af disse
> - genmontering af udluftningsrør fra em-hætte
> - afsluttende rengøring, klar til indflytning

J.F.'s samarbejdende malerfirma giver tilbud på:
- fjernelse af tapet
- 2 x pletspartling af huller på loft og vægge
- maling af loft
- opsætning af rutex (savsmuldstapet) samt maling af dette i hvid kulør (der aftales med dig). Ønsker du opsætning af fx filt, skal du selv aftale dette nærmere med malerfirma, og selv betale merudgifterne

Arbejdet kan antagelig udføres i din ferie, hvor du er bortrejst. Du holder ferie i 3 uger fra den 3. juli. Din ferie kan dog rykkes lidt.

Det bliver helt unødvendigt, og med en for lav lofthøjde til følge, med opsætning af 2 lag 13 mm gipsplader på forskalling på betonloft. Aktiviteten udelades derfor. Dette er ligeledes gældende for fodpaneler, afslibning af gulve, elektrikerbesøg og murermesterbesøg. Til gengæld kan vi acceptere tilbud af 28. februar 2006 fra H. Møbeltransport.

Tilbud fra snedker og maler stiles til dig, men sendes indledningsvis til mig for min godkendelse. Herefter vil du høre fra mig."

Selskabet indhentede tilbud fra tømrer og snedkermester J. F. lydende på i alt 69.500 kr., og ved skrivelse af 19/6 2006 godkendte selskabet tilbudet. Klagerens advokat afviste ved skrivelse af 26/6 2006 at godkende aftalen med henvisning til, at selskabet stadig manglede at tage stilling til genhusning, afsluttende hovedrengøring, arbejde vedrørende fodpaneler, afslibning af gulve, elektrikerbesøg og murermesterbesøg samt sagsomkostninger.

Parterne korresponderede efterfølgende uden dog at nå til enighed på alle punkter. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal erstatte udgifter til genhusning i forbindelse med lovliggørelse af de nedsænkede lofter. Derudover har advokaten nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte omkostninger i forbindelse med flytning og opmagasinering af klagerens møbler samt kompensere klageren for omkostninger i sagens anledning.

Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 26/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår fysiske aktiviteter for så vidt angår selve mangelsafhjælpningen/gennemførslen fastholdes det på min klients vegne, at genhusning og flytning/opmagasinering af møbler i hvert fald med et rundt skønnet beløb må være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningstilsagn, idet min klient i modsat fald efterlades med positive omkostninger i relation til at klargøre/ryddeliggøre ejendommen til brug for afhjælpningsarbejdernes gennemførelse.

Min klient er indforstået med, at der i situationen arbejdes med et rundt fastlagt kompensationsbeløb, som måske ikke nødvendigvis afspejler de omkostninger min klient har haft til eget og bekendtes arbejde, men også delvise positive udgifter i øvrigt, idet jeg bemærker at egne omkostninger i denne sammenhæng i realiteten har været en besparelse for forsikringsselskabet, som også ud fra den synsvinkel bør kompenseres forsikringstager.

Herudover ses der at være tale om at forsikringstager har været nødsaget til at rette henvendelse til egen rådgiver med henblik på at få gennemført/effektueret det hidtidige dækningstilsagn fra den udvidede ejerskifteforsikring, idet der i udgangspunktet ikke har været tilsagn, respektive tilsagn der afspejler de afhjælpningsarbejder, der nu er udført på ejerskifteforsikringsselskabets vegne.

Det har således været nødvendigt at anvende egen rådgiver, og det har også bibragt en bedre løsning for forsikringstager end selskabet oprindeligt har været indstillet på at acceptere.

Bortset herfra ses det af korrespondancen, at der undervejs i kommunikationen har været behov for fastholdelse af naturlige ønsker om at modtage svar og reel stillingtagen fra selskabets side, hvilket naturligvis ligeledes har medvirket til det samlede tidsforbrug.

Kopi af afregning incl. udskrift af bagvedliggende elektronisk tidsregistrering vedlægges med ønske om at min klient kompenseres fuldt ud for det anførte beløb."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 13/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til genhusning fremgår det af konsulentbrev af 16.juni 2006 (på baggrund af møde samme dag med forsikringstager) at lofterne kunne udbedres mens kunden var på ferie i 3 uger, og jf. mail af 9. august 2006 fra vores konsulent er der ikke efterfølgende oplyst om forhold der har fraveget dette udgangspunkt. Arbejdet var på daværende tidspunkt udbedret 100%. Vores konsulent anfører, at forsikringstager udover det dækkede forhold vedr. lofterne har fået fornyet hele badeværelset og køkkenet samtidig, hvilket har forsinket slutrengøringen. Der har således på intet tidspunkt været drøftelser af genhusningsomkostninger mellem vores konsulent og forsikringstager, og det er primært vores konsulent som forsikringstager har haft kontakt med angående den praktiske udbedring af lofterne. Ferien var planlagt af forsikringstager og han har angiveligt også boet noget tid hos sin mor og derfor gør vi gældende, at forsikringstager reelt ikke har haft merudgifter.

Med hensyn til flytning/opmagasinering har vi ville dække flytteomkostninger fuldt ud i.h.t. tilbud indhentet af adv. T, hvorimod opmagasinering af møbler er dækket i 4 uger svarende til udbedringsperioden + rengøring. Vi har betalt faktura 29/9 fra H. Møbeltransport på 1.080 kr. for opbevaring af 24 kubikmeter indbo i 4 uger og faktura …25 fra samme på 2.028,13 kr. samt faktura …73 fra samme på 4.812,50 kr. (de sidste to fakturaer ligner transport). Vi kan ikke se, at der ligger øvrige fakturaer for opmagasinering der skal betales. Hvis der er, skal advokaten dokumentere dette med kopi af faktura. Der har fra vores side på intet tidspunkt været afvisning af at dække de reelle udgifter der måtte være til transport og opmagasinering.

Med hensyn til dækning af advokatomkostninger er disse ikke dækket efter forsikringsbetingelserne og herudover har der ikke været forhold under sagsbehandlingen, der begrunder dækning af advokatomkostninger, jf. ovennævnte sagsfremstilling. Forsikringstagers advokat har anmeldt forholdet fra begyndelsen, hvor vi i første brev har anerkendt sagens forhold, men gjort gældende, at der skal indgives dispensationsansøgning, der skal afslås, for

at der er dækning over den udvidede ulovlighedsdækning. Der har været brevveksling herom med forsikringstagers advokat, men vores standpunkt har været korrekt. Forsikringstagers advokat har indhentet tilbud vedr. sagens udbedring forholdsvis sent i sagsforløbet, set i lyset af, at vi allerede i første brev af 23. maj 2005 anmoder om indhentelse heraf, og tilbudene har været væsentligt dyrere end det reelt har været muligt at udbedre de dækkede forhold for. Sagens praktiske spørgsmål m.h.t. tilrettelæggelse af hvordan og hvornår udbedring skal foretages har i virkeligheden været aftalt mellem forsikringstager selv og vores konsulent K.H., uden at det har givet anledning til uoverensstemmelser. Adv. T. har således henvist forsikringstager selv til, at lave aftaler med vores konsulent om udbedring af lofterne."

Heroverfor har advokaten i skrivelse af 11/5 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter at jeg nu har fået supplerende bemærkninger fra min klient i relation til Nykredit Forsikrings indlæg til Ankenævnet skal jeg oplyse, at min klient ikke kan genkende drøftelserne omkring min klients nødvendige fraflytning fra ejendommen som værende noget der lå sammen med en forud fastlagt ferie hos min klient.

Min klient har naturligvis for at være så praktisk og imødekommende som muligt forsøgt at få ferieplaner til at passe med dele af den periode, hvor min klient var nødt til at være væk fra ejendommen, og dette har kun i meget lille omfang kunnet lade sig gøre.

Min klient har været nødt til - i mangel af betalingsordning fra forsikringsselskabets side - at 'tvangsindskrive sig' delvist hos familie, delvist været nødt til at afholde omkostninger dl ophold på en lokal campingplads i en ca. 2 ugers periode.

Krav på godtgørelse eller kompensation i denne sammenhæng fastholdes derfor fuldt ud.
…
Min klient fastholder i øvrigt det i selve klageskrivelsen anførte om de øvrige forhold og poster, med særlig fremhævelse af at min klient ikke havde opnået nogen eller en tilnærmelsesvis fysisk afhjælpning af de mange mangler, hvis min klient ikke havde rettet henvendelse til egen selvstændig rådgiver i sagens anledning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 29/5 2007 til nævnet anført.

"Vi fastholder, at vi har planlagt udbedring af de dækkede forhold til forsikringstagers sommerferie ud fra forsikringstagers oplysninger herom. Der har da heller ikke været konflikter herom tidligere mellem vores konsulent og forsikringstager."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**19. Følgeudgifter**
19.1
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse og bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
19.2
I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen dækningsberettiget skade, erstattes desuden
a. nødvendige udgifter til ud- og indflytning
b. andre rimelige og nødvendige merudgifter til fraflytning af den forsikrede ejendom i reparationsperioden, dog maksimalt i 1 år efter at skaden er konstateret."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at klageren har haft merudgifter i forbindelse lovliggørelse af lofterne ud over, hvad forsikringsselskabet allerede har erstattet.

Herefter, og idet nævnet ikke finder grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokaten,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand