806/08

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.348:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over, at selskabet ved udbetalingen af maksimumforsikringssummen har inkluderet klagers udgifter til sagkyndig bistand.

Klageren anmeldte den 28/11 2006 en omfattende sætningsskade på sin ejendom, hvor udbedringsudgifterne oversteg forsikringens dækningsmaksimum på 857.000,00 kr.

Klageren er utilfreds med, at selskabet i forbindelse med skaden har opsagt forsikringen og har anset to poster på henholdsvis 32.839,55 kr. og 83.817,00 kr. til geolog E.J. for henholdsvis "besigtigelse og geotekniske undersøgelser af funderingsforholdene samt afrapportering på ejendommen " og "Styring og udarbejdelse af funderingsprojekt samt indhentning af tilbud for udbedring af funderingsforholdene ..." som omfattet af udbetalingerne, der er omfattet af dækningsmaksimummet.

I klageskrivelse til nævnet af 31/1 2008 hedder det bl.a.:

> "Vi mener at C.L. har handlet uden at oplyse os om at udgifterne i forbindelse med klarlægning af skadens omfang, fratrækkes vores fulde forsikringssum. Det er først efter et møde O.C. fra C.L. har med Willis A/S, at vi bliver oplyst om at der er en begrænset sum penge til rådighed, men inden dette bliver os oplyst sker alle handlinger fra C.L.'s side. Vi bliver godt nok informeret via tilsendte reviderede skaderapporter, men da er handlingen allerede ud-

ført. Efter at vi får disse oplysninger, tilbyder selskabet endvidere at opsige vores forsikring, og at udbetale hele restsummen på én gang, uden nogen form for dokumentation for at arbejdet bliver udført. Dette finder vi højst besynderligt, da vi i så fald selv vil skulle stå med hele ansvaret for et så stort projekt."

Ved skrivelse af 7/3 2008 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"Vi skal fastholde, at samtlige udbetalinger anført ovenfor er at betragte som skadeudbetalinger. De til geolog anførte beløb er en nødvendig del af skadeudbedringen, idet udbedring ikke kan udføres uden disse forudgående foranstaltninger."

Af udtalelse af 28/2 2008fra ingeniørfirmaet C.L.L.H. A/S, der har bistået selskabet med behandlingen af sagen, fremgår bl.a.:

"Forsikringstager anmelder den 28. November 2006 en skade på ejendommen som vedrører sætningsskader. I den forbindelse er der anden sag kørende hvor der er gravet op ved hushjørnerne, det er i den forbindelse forsikringstager bliver opmærksom på problemet.

Efter besigtigelsen kontaktede vi geoteknikker for at få styr på forholdet, hvilket forsikringstager via telefon accepter. Forsikringstager er ejer og bygherre i denne forbindelse. I den forbindelse bliver geolog sat til at kontakte forsikringstager da forsikringstager selv skal godkende og forklare forholdet ved evt. gennemgang af ejendom.

Efter, at geoteknikker har været ude på ejendommen blev der udarbejdet en rapport. I samråd med forsikringstager blev det aftalt, at der skulle laves et udbudsmateriale med henblik på prisomfanget da skaden var større end først antaget. Forsikringstager har i den forbindelse selv entreret sin håndværker for, at give bud på arbejdet og for selv at kunne have indflydelse i udbedringsmetoderne og sagens omfang. Grundet sagens størrelse blev vi på daværende tidspunkt nød til at få en godkendelse via Caplloyd på kendte beløb, hvilket forsikringstager bliver gjort bekendt med og acceptere.

Som ovenstående forklarer vi forsikringstager, at det er nødvendigt at få udarbejdet et udbudsmateriale på arbejdet der skal udføres, ellers kan forsikringstager ikke være sikker på at arbejdet der skal udføres på ejendommen bliver udført tilstrækkeligt. I den forbindelse er det også nødvendigt med en statiker. Disse arbejder der bliver udført i hele denne proces, er en del af udbedringen, da arbejdet ikke kan påbegyndes før der er taget stilling til hvad, og hvorledes arbejdet skal udføres hensigtsmæssigt. Hvis det er således at der 'bare' bliver understøbt her og der vil der ikke kunne ydes sikring af ejendommen som er tilstrækkelig for at aflaste væggene samt gulvene.

Vedrørende opsigelse af forsikringen er det således at forsikringen er tegnet med en maksimaldækning der er overskredet. Hvorfor forsikringen uanset om den er åben eller afsluttet ikke ville kunne yde mere erstatning vedrørende ejerskifteskader.

Forsikringstager har i forbindelse med denne her sag haft andre skader på sin ejendom som er blevet dækket via forsikringen. Beløbene er i alt kr. 179.415,94. hvilket betyder at forsikringstager ikke kan få mere udbetalt i forbindelse med denne her sag end kr. 677.584,06 ud af de i alt kr. 857.000,00 som forsikringen jf. policen har som maksimal dækning. Da arbejdet overstiger dette beløb tilbyder forsikringen derfor en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse."

Af skrivelse af 30/7 2007 til klageren fra ingeniørfirmaet C.L.L.H. A/S fremgår bl.a.:

> "Vi har nu gennemgået jeres sag efter fremsendte tilbud, og kan udfra disse tilbud konstatere, at prisen for udbedringen overstiger jeres samlede forsikringssum jf policeforholdene.
>
> Den maksimale forsikringssum kan ikke overstige kr. 857.000,00. Jf. policen.
>
> Der er udbetalt for i alt kr. 179.415,94 fra tidligere samt ovenstående sag. Hvilket vil sige, at der nu er kr. 677.584,06 kr. tilbage som maksimal forsikringssum. Fra dette beløb er der dog ikke fratrukket indeksreguleret selvrisiko på kr. 5.750,00 pr. skade.
>
> Tilbuddet der er fremsendt lyder henholdsvis på kr. 955.000,00 og kr. 1.093.790,00 + moms, hvilket er mere end den maksimale erstatning.
>
> VI vil derfor i samråd med selskabet oplyse dem at der kan tilbydes en samlet kontanterstatning på kr. 671.834,06 inkl. moms til fuld og endelig afregning af ethvert krav mod selskabet idet I herefter selv forestår udbedringen af det skaderamte. I dette tilfælde vil selskabet undlade, at forlange dokumentation for reparationsarbejderne og erstatningsbeløbet kan udbetales til fri anvendelse på huset.
>
> Ovennævnte tilbud skal accepteres inden 10 arbejdsdage fra d.d.. Såfremt der ikke foreligger en accept inden nævnte frist, bortfalder ovennævnte forligstilbud og det forudsættes herefter, at udbedringen og erstatningen af skaden ønskes erstattet efter et af de tidligere fremsendte tilbud med maksimal erstatning på kr. 671.834,06 således at I selv erstatter restbeløbet op til billigste tilbud på kr. 955.000,00 + moms."

Ved skrivelse af 25/9 2007til ingeniørfirmaet C.L.L.H. A/S har klageren heroverfor bl.a. anført:

> "I forbindelse med vores anmeldelse af sætningsskade direkte til rådg. ingeniørfirma C.-L. L.H. A/S konstaterer vi til vores undren, at sagen blot er igangsat uden vores samtykke. Dette har resulteret i, at vores erstatningssum er kraftigt reduceret med over kr. 120.000,-. Denne sum er gået til div. undersøgelser, hvilket gør at den endelige erstatningssum er reduceret til kr. 677.584,06. Da udbedringsudgifterne til sætningsskaden på vores ejendom langt overstiger dette beløb er vi, som nævnt ovenfor, af C.-L.L.H. A/S, blevet tilbudt opsigelse samt udbetaling af denne restsum.
>
> Vi finder det uacceptabelt, at der er handlet på denne måde uden at vi er blevet inddraget på nogen måde.
>
> Vi vil anmode om, at den til rådighed stående udbedringssum fortsat er **kr. 798.625,-.** Vi har ikke bedt om igangsætning af div. undersøgelser i forb. med udbedring af denne skade. Vi anker således over, at vi som part i sagen, ikke er blevet bedt om samtykke til div. tiltag. Der er fra C.-L.L.H. A/S's side handlet hen over hovedet på os."

Ved skrivelse af 2/9 2007 til klageren har selskabet hertil bemærket:

> "I skaderapport af 21. december 2006 er De gjort opmærksom på, at geologiske undersøgelser er igangsat med henblik på konstatering af skadeårsag. Denne udgift er en naturlig del af udbedringstiltag omkring en konstateret skade under ejerskifteforsikringen og således en naturlig del af skadeudgiften. For at tage stilling til dækningsomfang og udbedringsmeto-

de er en forudgående undersøgelse, som kan være af større eller mindre omfang, afhængig af skadens karakter, altid påkrævet.

Grunden til den høje pris for undersøgelser i denne sag er følgende:

Ejendommen er udført af to omgange uden sammenhæng i konstruktionen, hvorfor

- en statiker på sagen har været påkrævet. Som følge af statisk beregning, skulle der fortages
- ekstra gennemgang mellem statiker og geotekniker samt bydende entreprenører. Der var ydermere brug for
- et udbudsmateriale, til afdækning af hvad der på ejendommen skulle udføres.

Da de stedfundne undersøgelser ikke har overskredet et omfang, som skønnes påkrævet i den aktuelle sag, for at konstatere skadeårsagen, kan vi ikke efterkomme deres anmodning om en forhøjelse af den resterende forsikringssum under Deres police."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. Ved 'skader' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
7. Hvordan erstattes

Erstatningskrav

Den samlede erstatning i forsikringsperioden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af policen omfattede bygninger.

Ved kontantprisen for de af policen omfattede bygninger forstås handelsprisen (kontantprisen) i henhold til købsaftalen med fradrag af den offentlige vurdering af grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.
…
Nyværdierstatning

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede med gængs byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan dog ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Fradrag for værdiforringelse

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.
…
10. Følgeudgifter

Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, som følge af en af forsikringen omfattet skade, dækkes:
…"

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at nævnet finder, at det i forsikringsbetingelsernes punkt 7 nævnte erstatningsmaksimum både efter sin placering i punkt 7, efter sammenhængen med punkt 4 og efter sammenhængen med kontantprisen for bygningerne alene vedrører den i punkt 7 nævnte nyværdierstatning mv. og således ikke angår de i punkt 10 nævnte følgeudgifter eller udgifter, der henhører under selskabets skadebehandling.

Efter det oplyste har nævnet ikke grundlag for at antage, at bistanden fra geolog E.J. har bestået i andet end fastlæggelse af udbedringsprocessen, indhentelse af tilbud og opgørelse af skaden i forbindelse med den omfattende og komplicerede sætningsskade i ejendommen. På denne baggrund finder nævnet, at de udbetalte beløb til geolog E.J. må anses for afholdt som led i selskabets skadebehandling, og at udgiften derfor ikke er omfattet af forsikringens dækningsmaksimum, men skal erstattes ud over dette maksimum.

Selv om forsikringens dækningsmaksimum er opbrugt efter selskabets erstatningsudbetaling, finder nævnet, at der i forbindelse med mulige senere skader vil kunne opstå følgeskader mv., der efter det foran anførte er dækningsberettiget. Nævnet finder allerede derfor, at selskabet ikke har været berettiget til at opsige forsikringen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til geolog E.J. ikke er omfattet af forsikringsdækningsmaksimum, og at selskabet ikke er berettiget til at opsige forsikringen.

Poul Sørensen
formand