851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.213:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx xxx 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 i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse for et nedrevet skab i forbindelse med en anmeldt skade samt over selskabets opgørelse af rentekrav.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at efterkomme klagerens krav på fuld erstatning for det nedrevne skab. Herefter drejer klagen sig alene om rentekravet.

Selskabet har i skrivelse af 1/12 2009 til nævnet om sagens faktiske omstændigheder anført:

"**Sagens fakta**
Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelsesdato den 15. april 2004.

Huset er opført i 1960.

Den 23. oktober 2007 modtager vi en anmeldelse pr. mail vedrørende dårlig lugt. Dette forhold registreres den 24. oktober 2007 på vort forsikringssystem således:

'Ft har siden overtagelsen været plaget af en dårlig lugt i det ene værelse. Adskillige undersøgelser har intet vist, så de har slutteligt pillet hele gulvet op og det har vist sig at der har været rotter. Ft mener at problemet er tilstede under gulvet i det meste af huset. Oplyste at forsikringen ikke dækker fjernelse af dyreekskrementer, medmindre de medfører nævne-

værdige gener. Ft mente at forholdet nedsætter husets værdi nævneværdigt. Da ft ikke rigtig kan komme videre, rekvireres kons. til at klarlægge om der er skade....'.

På baggrund af den modtagne anmeldelse samt telefonsamtale af den 24. oktober 2007 med forsikringstager, fremsender vi en skrivelse til forsikringstager, hvori vi oplyser, at forholdet vil blive besigtiget af vores bygningskonsulent K.H.

Vores bygningskonsulent besigtiger ejendommen den 7. november 2007.

Ved denne besigtigelse konstateres det, at forsikringstager havde fået fjernet indbygget skab og trægulv i midterste værelse. I dette værelse kunne konstateres rotteekskrementer i større ansamlinger ovenpå mineraluldsisolering. Umiddelbart kunne ikke konstateres lugt af ekskrementer eller urin ved indtrædelse eller ophold i boligen. Dog kunne der ved tæt lugt ned til revne mellem gulv og fodpanel konstateres en svag ubestemmelig lugt, der evt. kan hidrøre fra ekskrementer og urin.

Ved brev af 13. november 2007 afviser vi dækning, idet det på baggrund af vores besigtigelse er vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af forsikringstagers klage den 18. november 2007 fastholder vi vores afvisning ved brev af 14. januar 2008. Endvidere henvises til den klageansvarlige enhed, såfremt forsikringstageren fortsat er utilfreds med vores afgørelse.

Ved e-mail af 21. januar 2009 til klageansvarlig enhed klager forsikringstager over afgørelsen.

Den 14. februar 2008 fremsendes brev til forsikringstager, hvor det oplyses, at der bliver udført en tv-inspektion af forsikringstagers kloak med henblik på afklaring af, om der er dækningsberettigende skader ved kloakken, som kan have medført et aktuelt angreb af rotter under huset. Det anføres, at vi betaler udgifterne til denne nærmere undersøgelse, såfremt der viser sig dækningsberettigende skader.

Endvidere anføres, at der afhængig af tv-inspektionens resultat vil blive indhentet en rapport fra et skadesservicefirma, samt at vi vil dække udgiften hertil.

Det anføres tillige i e-mail af samme dag, at der vil blive stillet spørgsmål til skadesfirmaet N. Skadesservice, såfremt det bliver nødvendigt at inddrage firmaet efterfølgende.

Vi modtager e-mail fra forsikringstager af den 14. februar 2008, hvori han bekræfter tv-inspektionsfirmaet, men at han ikke vil være bundet af skadesfirmaets resultater.

Vi svarer herpå ved e-mail af samme dag.

Ved e-mail af 15. februar 2008 vedhæfter vi vort udkast til spørgsmål til N. Skadesservice.

Ved e-mail af 15. februar 2008 vedhæfter vores forsikringstager sine supplerende spørgsmål til N. Skadesservice, og fremsætter yderligere kommentarer.

Ved e-mail af 19. februar 2008 besvarer vi disse kommentarer.

Vi modtager e-mail af 25. februar 2008, hvori forsikringstager oplyser, at der er gennemført Tv-inspektion af kloakken, og der konstateredes ingen fejl.

Ved e-mail af 25. februar 2008 bekræfter vi, at forholdet vil blive besigtiget af N. Skadesservice sammen med vores konsulent K.H.

Vi modtager rapport fra N. Skadesservice A/S pr. fax den 10. april 2008.

Af rapporten fremgår det, at der kan konstateres lugtgener fra rotter, forholdsvis store mængder urin samt afføring i isoleringen, samt at isoleringen er sammenfalden som følge af stor trafik fra rotter. Der er tale om et tidligere rotteangreb. Der er fri adgang fra under gulv om i værelse, og at det umiddelbart ser ud til, at der er fri passage mellem rum i bygningen. Det oplyses, at der er tydelige tegn på rotter under andre gulve i bygningen: værelse, gang og køkken.

N. Skadesservice anbefaler i rapporten, at gulve i de berørte rum fjernes samt isolering og strøer, herefter rengøring og desinficering.

På baggrund af den modtagne rapport fra N. Skadesservice anerkender vi i brev af 15. april 2008 dækning af det anmeldte forhold vedrørende rotter. I brevet er ligeledes anført, at en endelig afklaring af omfanget af udbedringen først kan vurderes i forbindelse med selve udbedringsarbejdet.

Ved brev af 28. april 2008 beder vi vores forsikringstager om at indhente tilbud på udskiftning af trægulve i stue, gang, køkken og 3 værelser. I skrivelsen anføres endvidere, at fodpaneler, lamelparketgulv (massive gulvbrædder i køkken), strøer og isolering skal udskiftes, men at indbyggede skabe og lette vægge ikke skal nedtages. Betongulv skal desinficeres. Herefter reetableres gulvene som de eksisterende.

Det anføres videre, at der før opgavens opstart optages et par brædder ved ydervæg i hvert rum (i gang og køkken et inspektionshul) med henblik på at vurdere, om der forekommer skade. Såfremt der ikke forekommer nogen skade, skal rummet ikke udføres.

Forsikringstager anfægter i e-mail af 7. maj 2008 vores afgørelse om, at der ikke skal foretages udbedring i rum, hvori der ikke kan konstateres skade.

Vi svarer vores forsikringstager i e-mail af 8. maj 2008, hvor vi fastholder, at der alene skal ske udskiftning af gulve i de pågældende rum, hvor der er sket skade.

Endvidere anføres det i vores e-mail, at det ikke er nødvendigt at nedtage indbyggede skabe og den lette væg mellem stue og køkkenet, idet en eventuel skade under skabene sagtens kan udbedres. Der er tale om en helt normal afhjælpnings- procedure. Endelig anerkender vi, at køkkenunderskabe må fjernes, hvis gulvet skal udbedres i køkkenet.

Vi modtager tilbud fra tømrermester J.A. ApS af den 8. maj 2008, hvilket tilbud vi finder for dyrt. Dette oplyser vi i skrivelse af 20. maj 2008 til vores forsikringstager, og vi oplyser samtidig, at vi i stedet rekvirer tømrermester K.R. A/S til at give tilbud.

Vores forsikringstager fremsender en e-mail af 21. maj 2009, hvor han igen protesterer over, at der skal optages brædder/udføres inspektionshuller med henblik på afklaring af, om der kan konstateres skader. Endvidere protesterer han imod, at indbyggede skabe og lette vægge skal blive stående med henvisning til, at håndværkere har oplyst, at det ikke kan lade sig gøre.

Den 29. maj 2008 fremsender tømrermester K.R. ApS et tilbud.

Den 30. maj 2008 fremsender vi en e-mail til forsikringstageren, at sagen på baggrund af hans e-mail af 21. maj 2008 er overdraget til vores klageansvarlige enhed, og at vi vil vende tilbage med en besvarelse snarest.

Samme dag fremsender vores forsikringstager en e-mail til den klageansvarlige enhed, hvori han fremkommer med en økonomisk opgørelse, samt kommentarer vedrørende det nedrevne skab.

Den 4. juni 2008 fremsendes e-mail til vores forsikringstager, hvori vi fastholder, at der skal gennemføres en kikkertundersøgelse under gulvene i de resterende værelser samt stue for at konstatere om der har været rotter i disse rum. N. Skadesservice bekræfter, at de kan udføre denne undersøgelse. Det foreslås endvidere i skrivelsen, at der - når der foreligger et resultat af undersøgelsen - afholdes et møde på ejendommen, med henblik på eventuelt at nå til enighed om udbedrings- metode- og omfang.

Vores forsikringstager fremsender samme dag en e-mail, hvor han protesterer imod kikkertundersøgelsen, men er imødekommende over for deltagelsen i et møde.

Den 5. juni 2008 rykker forsikringstager for svar på hans e-mail af 4. juni 2008, og udtrykker sin utilfredshed med situationen.

Den 6. juni 2008 fremsender vi en e-mail til kunden om, at vi forventer, at der kommer fremdrift i sagen den følgende uge.

Den 10. juni 2008 foretager N. Skadesservice kikkertundersøgelse med deltagelse af bygningskonsulent K.H.

Den 13. juni 2008 fremsender forsikringstager en e-mail, hvor han rykker for svar på kikkertundersøgelserne.

Den 13. juni 2008 fremsender vi en skrivelse til vores forsikringstager, hvor vi på baggrund af kikkertundersøgelsen anerkender dækning for udskiftning af gulve i 3 værelser, gang og køkken.

Det anføres tillige i skrivelsen, at det er vores opfattelse, at der på det foreliggende grundlag ikke er basis for at udskifte gulv og isolering i stuen, idet der ikke er påvist en dækningsberettigende skade i dette rum. Vi tilbyder dog, at vores konsulent K.H. kontaktes, når gulvet i gangen tages op således at han kan besigtige, når der er bedre udsyn under gulvet i stuen.
Endvidere anføres i skrivelsen, at gulve og isolering ifølge tilbud fra K.R. kan skiftes, uden at det er nødvendigt at nedtage de indbyggede skabe og køkken. Det præciseres, at vores forsikringstager selv har nedtaget skabet på egen hånd uden accept fra selskabet.

Vi accepterer tilbud fra K.R. ApS, som efter fratrukket udgifter vedrørende stuen udgør 101.450 kr. incl. moms. Denne pris godkender vi, og vi oplyser samtidigt, at arbejdet kan igangsættes.

Afslutningsvist oplyser vi, at vi drøfter genhusningen med vores konsulent K.H., og at vi vil vende tilbage med et svar.

Den 16. juni 2008 modtager vi en e-mail fra forsikringstager, hvor han oplyser, at der i tilbuddet ikke er medtaget udgifter til desinficering, slutrengøring, samt andre udgifter til byggesagkyndig, tv-inspektion mv.

I øvrigt har han indvendinger mod vores udbedringsomfang.

Den 19. juni 2008 modtager vi fra Retten i … begæring om isoleret bevisoptagelse af den 17. juni 2008.

Vores forsikringstager fremsender e-mail af 30. juli 2008 vedrørende genhusningsmuligheder, samlet tilbud på udbedringen fra K.R. ApS, herunder opsætning af nyt HTH-køkken, nedtagning og opsætning af skabe i 2 værelser, og for det tomme værelse tilbud på opbygning af nyt snedkerskab og reparation af vægge, eller maling/spartling af vægge/lofter ved opsætning af skabsarrangement fra Invita med standardmål i stedet for snedkerskab.

Denne mail besvares ved vores e-mail af 6. august 2008, hvori vi oplyser, at vi alene kan anerkende genhusningsudgifter i 4-6 uger, henset til at vi ikke har anerkendt en dækningsberettigende skade i stuen.

Vedrørende skabe fastholder vi, at dette ikke har været nødvendigt at nedtage skabet i det midterste tomme værelse, men at forholdet kunne have været undersøgt ved optagning af 1-2 brædder ved væggen.

Vi anerkender, at køkken-underskabe skal nedtages, men beder om specificeret tilbud i forhold til indbyggede skabe og underskabe.

På baggrund af ovenstående godkender vi dele af tilbuddene fra K.R. A/S, herunder udgifter til rengøring og desinficering af betongulve, samt slutrengøring, dog med fradrag for udgifter vedrørende stuen.

Ved mail af 11. august 2008 accepterer vi at betale for genhusning i 2 måneder i lejlighed i H. til i alt 36.000 kr.

Den 14. august 2008 afholdes skønsforretningen.

Ved e-mail af 20. august 2008 udtrykker vores forsikringstager ønske om at genhusning i et hus i stedet for en lejlighed. Han oplyser, at han har fundet et hus til udlejning i 3 måneder til kr. 36.000. Endvidere har han indvendinger mod, at vi ikke vil betale for flytning af inventar i stue, når der alligevel skal optages et par gulvbrædder.

Den 3. september 2008 igangsættes udbedringsarbejdet vedrørende optagning af gulvene.

Den 9. september 2008 fremsender vores forsikringstager e-mail med tilbud på udbedring af huller i fundament, samt forespørger til dækning af stuegulvet. Han vedhæfter en opgørelse med erstatningsposter samt forrentning heraf i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24. Endvidere ønsker han betaling af 400 kr. til retsafgift for isoleret bevisoptagelse samt 1.500 til Voldgiftsinstituttet.

Den 10. september 2008 fremsender vores forsikringstager via e-mail faktura vedrørende flytning, og faktura fra N. Skadesservice. Vi betaler fakturaerne direkte til de pågældende firmaer.

Den 15. september 2008 fremkommer skønserklæringen.

Den 29. september 2008 modtager vi e-mail fra vores forsikringstager, hvori han vedhæfter faktura fra sin advokat, samt skønserklæringen. Han beder os betale advokatens og skønsmandens honorar. Endvidere fremkommer han med en fornyet opgørelse af erstatningsposter samt tillæg af renter.

Vi fremsender skrivelse til vores forsikringstager dateret den 2. oktober 2008, hvori vi afviser at dække advokathonorar, skønsmandens honorar på den første udarbejde skønserklæring, retsafgift, udgifter til voldgiftsnævnet, samt eventuel tabt arbejdsfortjeneste.

Vedrørende forrentning henviser vi til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 18, hvori det er fastlagt, at erstatningsudbetalingen er betinget af, at der sker udbedring. Idet udbedringen endnu ikke er sket, afvises hans krav på renter.

Endvidere har vi i skrivelsen fastholdt, at der kan ske udbedring uden nedtagning af de indbyggede skabe, men at vi vil stille supplerende spørgsmål til skønsmanden vedrørende udbedringsmetoden.

Endelig oplyser vi, at vi henholder os til skønsmandens opgørelse for de-/ genmontering af køkkenet.

Herefter fremkommer vi i skrivelsen med vores erstatningsopgørelse på kr. 247.450 inkl. moms, idet vi samtidig oplyser, at vi er indstillet på at overføre beløbet til hans konto, således at han selv betaler håndværkere.

Vi bemærker, at det sidste spørgsmålet omkring indbyggede skabe vil blive endelig afgjort ved besvarelse af supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Forsikringstager fremsender e-mail af 13. oktober 2008, hvori han beder om overførelse af det fastsatte erstatningsbeløb til sin konto. Endvidere har han indvendinger mod, at vi ikke har anerkendt sagsomkostninger, samt vores afvisning af at betale renter, før der er foretaget udbedring med henvisning til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 18.

Den 18. oktober 2008 udbetaler vi på vort forsikringssystem erstatningsbeløbet på 247.450 kr. til forsikringstager.

Den 4. december 2008 er der afleveringsforretning for udbedringen af forholdet vedrørende rotteangrebet, og øvrige udbedringer, som forsikringstager har fået udført.

Den 19. februar 2009 og 16. april 2009 stilles 2 supplerende spørgsmål til skønsmanden, som besvares ved tillægserklæring I og II af hhv. 3. marts og 20. april 2009. Nykredit har indestået for og betalt honoraret til skønsmanden for disse supplerende spørgsmål.

Ved e-mail af 7. maj 2009 anerkender vi dækning for udgifter til nedtagning og demontering af 3 skabe, køkkenskabe, udgifter til skønserklæring, voldgiftsnævnet, retsafgift samt honorar til forsikringstagers advokat, i alt 104.525 kr.

Den 8. maj 2009 udbetaler vi på vort forsikringssystem 104.525 kr. til vores forsikringstager til dækning af ovenstående.

Vi modtager e-mail fra forsikringstager den 12. maj 2009, hvori han ønsker yderligere erstatning for skab i det ene værelse, og endvidere spørger til rentebetaling.

Den 6. november 2009 udbetaler vi på vort forsikringssystem 35.512,54 kr. til vores kunde til dækning af yderligere erstatning vedrørende snedkerskab i det ene værelse, samt renter (fra den 21. november 2007 til den 5. november 2009.) Forsikringstager informeres herom ved e-mail af 5. november 2009.

Forsikringstager fremsender e-mail af samme dato, hvori han ønsker forrentning af øvrige beløb.

Forsikringstager har herefter den 5. november 2009 indbragt sagen for nævnet, hvori han beder Ankenævnet tage stilling til, om Nykredit skal betale de fulde udgifter til et nyt skab, samt om Nykredit kan afvise at betale renter med henvisning til punkt 18 i Nykredits betingelser.

Efter sagens indbringelse for nævnet har forsikringstager fremsendt en e-mail af 13. november 2009, hvori han fremsender sin opgørelse af rentepåstanden.

Den 19. november 2009 fremsender vi en e-mail til vores forsikringstager, hvori vi oplyser, at sagen behandles i Ankenævnet for Forsikring, samt at vi er i gang med at udarbejde vores svar til Ankenævnet for Forsikring.

Vores kommentarer

Indbygget skab
Vi har den 6. november 2009 over vort forsikringssystem betalt kr. 35.512,54 til klager. Beløbet udgør kr. 29.375 med tillæg af renter i overensstemmelse med klagers påstand.

Vi har således før forsikringstagers indgivelse af klagen til Ankenævnet for Forsikring betalt i henhold til hans krav, hvorfor dette forhold bør udgå af klagen og af nævnets behandling af sagen.

Vi skal dog for god ordens skyld bemærke, at vi for dette forhold har betalt et rentebeløb, som løber fra et tidligere tidspunkt end hvad vi efter forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen er forpligtet til, jf. nærmere herom nedenfor.

Renter
Indledningsvist skal vi bemærke, at vi anerkender at betale renter til vores forsikringstager, men alene i henhold til de gældende love og forsikringsbetingelser.

Vi er imidlertid ikke enige i forsikringstagers betragtninger omkring tidspunktet for forfaldsdagen og forrentning, hvilket vi redegør nærmere for herunder.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 24 kan forsikringsydelsen fordres betalt 14 dage efter, at selskabet har været i stand til at indhente de oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af forsikringsbegivenheden og fastsættelse af forsikringsydelsens størrelse.

Forsikringsaftalelovens § 24 stk. 1 om forfaldstidspunktet indtræden kan dog fraviges ved aftale.

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 18 er der fastsat en ny forfaldsdag, idet pkt. 18 nævner, at vi kun har pligt til at betale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

I U2006.544/2H fastslås det, at et vilkår i policen om, at erstatningen udbetales, når de ødelagte bygninger var istandsat, måtte forstås som en aftale om forfaldsdagens indtræden. Dommen fastslår, at da bygningerne ikke var istandsatte, var der ikke grundlag for at lade erstatningen forrente.

Det er vores opfattelse, at denne dom underbygger, at der i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 18 er truffet aftale om en udskydelse af forfaldsdagen til det tidspunkt, hvor der er foretaget udbedring.

Forrentning skal således først ske efter dette tidspunkt, det vil sige 14 dage efter modtagelse af regning for det udførte arbejde.
Vi kan således ikke tilslutte os forsikringstagers påstand om, at punkt 18 i forsikringsbetingelserne ikke indebærer en fravigelse af forsikringsaftalelovens § 24, idet dette netop underbygges af U2006.544/2H.

Vi henviser også til U2004.14270, som omhandler tilsvarende problemstilling.

Vi skal gøre opmærksom på, at vi har betalt erstatningsbeløbet kontant før udbedringen var færdig og dermed før rentepligten indtrådte.

Vedrørende køkkenskabe (39.000 kr. inkl. moms) og øvrige 2 skabe samt delbetaling af 3 skab (37.500 kr. inkl. moms) er vi i overensstemmelse med ovenstående indstillede på at betale renter 14 dage efter, at der er sket udbedring (afleveringsforretningen fandt sted den 4. december 2008) dvs. fra den 18. december 2008 til betaling sker den 8. maj 2009, i alt 3.237,54 kr.

Der er hverken hjemmel eller holdepunkter for, at vores sagsbehandling har været årsag til, at vi skal betale renter fra et tidligere tidspunkt end fastsat i forsikringsbetingelserne.

Vi skal hertil bemærke, at der har været tale om et langt sagsforløb, som skyldes uenighed med vores forsikringstager, at vi har svaret vores forsikringstager hurtigt ved hans henvendelser, samt at sagen forlænges af, at vores forsikringstager ikke ønsker at gå i gang med udbedringen, men iværksætter isoleret bevisoptagelse ved syn og skøn.

For den del af erstatningen, som vedrører forsikringstagers afholdte udgifter, er vi indstillede på at betale renter 14 dage efter modtagelsen af forsikringstagers dokumentation for afholdelse af omkostningerne.

Dette vedrører således forsikringstagers advokathonorar på kr. 15.000, skønserklæring på 11.125 kr., voldgiftsnævn samt retsafgift på i alt 1.900 kr.

Vedrørende regning for advokathonorar har vi modtaget denne den 29. september 2008.

Vi betaler forrentning 14 dage efter modtagelsen af regningen dvs. fra den 13. oktober 2008 til betaling sker den 8. maj 2009, i alt 942,21 kr.

Vedrørende skønserklæring, retsafgift samt udgifter til voldgiftsnævnet er vi indstillede på at betale renter 14 dage efter modtagelsen af skønserklæringen, dvs. fra den 29. september 2008 til betaling sker den 8. maj 2009, i alt 752,44 kr.

Vi har således overført i alt 4.932,19 kr. til vores forsikringstagers bankkonto til dækning af renter i henhold til ovenstående.

På baggrund af ovennævnte skal vi således fastholde, at vi ikke er forpligtet til at forrente erstatningen som påstået af forsikringstager, men at forrentningen skal ske i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til i skrivelse af 15/12 200 til nævnet at anføre:

"Nykredit anfører på side 8 i sit brev, at Nykredit inden indgivelsen af klagen har betalt iht. vores krav. Dette er ikke korrekt. Nykredit betalte umiddelbart efter at have modtaget kopi af klagen. Nykredit modtog således kopi af vores klage pr. e-mail den 5. november 2009. Nykredit besvarede min e-mail samme dag med, at Nykredit nu har anvist 35.512,54 kr. til betaling i forsikringssystemet, at beløbet indeholder renter for perioden 21. november 2007 - 5. november 2009, og at Nykredit herefter anser sagen for afsluttet

Da beløbet efter min opfattelse ikke dækkede vores fulde krav, spurgte jeg nærmere til opgørelsen. Af Nykredits svar fremgik det, at det betalte beløb dækkede vores restkrav vedrørende indbygget skab på 29.375 kr. samt renter heraf i overensstemmelse med vores rentepåstand.

Derimod omfattede Nykredits betaling ikke renter for de tidligere betalte beløb. Derfor skrev jeg ligeledes den 5. november 2009 til Nykredit, at Nykredit naturligvis også skulle betale rente af de tidligere udbetalte erstatningsbeløb.

Med brev af 2. december 2009 meddelte Nykredit os, at Nykredit havde betalt yderligere 4.932,19 kr. til dækning af renter. Det fremgår af Nykredits brev af 1 december 2009, at Nykredit for de tidligere udbetalte erstatningsbeløb ikke anerkender vores rentepåstand men i stedet betaler renter fra 14 dage efter Nykredits modtagelse af dokumentation for afholdelse af udbedringsomkostningerne.

I forhold til vores klage af 4. november 2009 er sagen således nu begrænset til en del af vores rentepåstand.
Nykredit hævder at vi ikke ønskede at gå i gang med udbedringen
Nykredit har i sit brev af 1. december 2009 givet en omfattende supplerende sagsfremstilling. Hovedformålet med denne er tilsyneladende at understøtte en påstand om, at vi ikke ønskede at medvirke til at afdække skadesomfanget, og at vi i øvrigt har træneret sagen ved at begære syn og skøn.

Det er en total fordrejning af hændelsesforløbet!

Nykredit har muligvis været relativt hurtig til at besvare vores henvendelser, men Nykredits svar har først bestået i nogle totale afvisninger af, at der overhovedet skulle være tale om et forhold omfattet af skadesbegrebet og sidenhen korrespondance, hvori Nykredit på forskellig vis har forsøgt at begrænse udbedringsbehovet i forhold til det i N. Skadesservice' rapport (bilag …) anførte.

Af Nykredits brev af 28. april 2008 (bilag 14) fremgik bl.a., at indbyggede skabe ikke skulle nedtages, og at der inden opstart på opgaven skulle optages et par brædder ved ydervæg hhv. opskæres inspektionshul for at vurdere, om der forekom skade.

Dette var uacceptabelt for os af flere grunde:

1) Det var svært for os at se, hvordan man kunne udskifte strøer uden at nedtage de indbyggede skabe, der stod ovenpå (Nykredit har nu også ved dækning af alle indbyggede skabe accepteret dette som nødvendigt).
2) N. Skadeservice havde allerede konstateret med teleskopkamera, at der havde været rotteaktiviteter i andre rum, og at der formentlig var fri passage under gulvet mellem rummene.
3) Vi havde allerede i børneværelset, hvor vi selv rev gulvet op, startet med et inspektionshul på 40x40 cm uden derved at kunne konstatere rotteefterladenskaber. Ikke desto mindre lå disse i massivt omfang spredt ud over store dele af resten af isoleringen under gulvet. Tilfældige stikprøveoptagninger af gulvbrædder og inspektionshuller var derfor ikke en acceptabel måde at afgrænse skadesomfanget (eller årsagen) på.
4) Vi levede allerede med 2 små børn og kun et lille brugbart børneværelse, og vi havde derfor brug for en nøje plan for udbedringsarbejdet, uden at der skulle optages brædder og laves inspektionshuller rundt om i alle rum i huset - indtil Nykredit følte sig overbeviste om skadens omfang. Herved ville vi i en uvis periode kunne komme til at leve med huller direkte ned til rotte-efterladenskaberne og med deraf følgende risiko for den ifølge N.s rapport (vores bilag …) potentielt dødelige Weiss syge.
5) Det ville under alle omstændigheder være nødvendigt at optage gulvene for at sikre at alle adgangsveje for rotter i form af huller i fundament el.lign. blev fundet og elimineret.

Som det fremgår af dersom bilag … fremlagte e-mail korrespondance indvilligede vi i øvrigt i at følge den af Nykredit ønskede fremgangsmåde med yderligere kikkerundersøgelser og et møde, og vi pressede på for en hurtig afvikling heraf.

Nykredit har i øvrigt også anerkendt behovet for syn og skøn ved dels (forsinket) at anerkende dækning af udgifter til syn og skøn og ved dels selv at stille en række spørgsmål til skønsmanden. Da Nykredit ikke var tilfreds med skønsrapporten, stillede Nykredit i flere omgange supplerende spørgsmål til skønsmanden.

Vi begærede syn og skøn netop for at kunne komme i gang med at udbedre, inden der var opnået endelig enighed om dækningsomfanget. Nykredit har derimod benyttet det af os begærede syn og skøn til yderligere at forhale sagen.

Men i øvrigt er det afgørende, hvornår Nykredit har haft lejlighed til at tage stilling til skaden og dens omfang, jf. FED 2000 700. Det fremgår af Nykredits bilag … intern konsulentrapport af 7. november 2007, at Nykredit havde lejlighed til at vurdere udbedringsbehovet, og at konsulenten har estimeret en skadesreserve på 175.000 kr. eksklusiv moms til udskiftning af gulve m.v. Konsulenten har også taget stilling til behovet for at nedtage indbyggede skabe. Han har blot - fejlagtigt - antaget at det ikke var nødvendigt at fjerne disse.

<u>Nykredits fortolkning af forsikringsbetingelsernes punkt 18</u>

Nykredit hævder, at punkt 18 i forsikringsbetingelserne skal fortolkes således, at forrentning først skal ske fra 14 dage efter modtagelse af regning for det udførte arbejde. Jeg henviser til den med klagen fremsendte argumentation og bemærker desuden følgende:

Nykredit har udvist betydelig usikkerhed med, hensyn til, hvordan punkt 18 skal forstås. Nykredit har til at starte med blankt at vist at betale renter. Den 5. november 2009 anerkendte Nykredit at betale renter i overensstemmelse med vores påstand, men med brevet af 1. december 2009 forfægter Nykredit nu et synspunkt om, at rentebetaling først kan ske fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor Nykredit har modtaget regning for det udførte arbejde.

Dette har ingen støtte i forsikringsbetingelserne, og Nykredit har aldrig udbedt sig kopi af regninger. Nykredit har udelukkende bedt os om at indhente tilbud - og det er disse tilbud, som Nykredit har forholdt sig til. Nykredit har da også foretaget erstatningsudbetaling inden udbedringsarbejdet var færdigt og uden at forlange kopi af regninger. Nykredit har således på intet tidspunkt ageret som om forsikringsbetingelserne skulle fortolkes, således som Nykredit nu hævder. Allerede derfor har denne fortolkning formodningen imod sig.

Nykredit henviser til U2006.544/2H, hvori Højesteret fandt at følgende bestemmelse i forsikringsbetingelserne betød en udskydelse af forfaldstidspunktet for erstatningen og dermed forrentningsberegningstidspunktet: *'651. Før en erstatning kan komme til udbetaling, må skadelidte godtgøre over for Købstædernes almindelige Brandforsikring, at* de *ødelagte bygninger m. v. er genopført eller istandsat.'*

U2004.14270, som Nykredit også henviser til, omhandlede forsikringsbetingelser med følgende ordlyd: *'245.11 erstatningen udbetales, når retablering af det beskadigede har fundet sted.'*

I de pågældende sager var det således helt utvetydigt, at forfaldstidspunktet for erstatningen var udskudt indtil udbedring var sket

Tilsvarende fravigelse fra forsikringsaftalelovens § 24 fremgår ikke af Nykredits forsikringsbetingelser.

Kritik af Nykredits sagsbehandling

Vi har været meget frustrerede over Nykredits sagsbehandling. Vi har forgæves forsøgt at tale og skrive flere forskellige sagsbehandlere til fornuft. Vores oplevelse er, at Nykredits sagsbehandling er tilrettelagt med henblik på at få forsikringstager til helt eller delvist at opgive deres krav. Vi finder det herunder kritisabelt, at Nykredit har afvist at yde retshjælpsdækning til det af os begærede syn og skøn (jf. bl.a. vores bilag …), selv om Nykredit selv i flere omgange har stillet spørgsmål til skønsmanden. Der mangler efter vores opfattelse tydeligt de 'vandtætte skotter', der burde være mellem retshjælpsafdelingen på vores husforsikring (hos Nykredit) og ejerskifte-skadeafdelingen:

Også i lyset af at vi gennem DR Kontant den 3. november 2009 har erfaret, at en række andre forsikringstagere hos Nykredit har oplevet tilsvarende frustrationer med Nykredits sagsbehandling, og at der således muligvis er et generelt problem med Nykredits sagsbehandling, skal vi herved opfordre til, at Ankenævnet for Forsikring udtaler kritik af Nykredits sagsbehandling, herunder Nykredits afvisning al at yde retshjælpsdækning til udenretligt syn og skøn."

Herefter er selskabet i skrivelse af 7/1 2010 til nævnet fremkommet med følgende kommentarer:

"Indledningsvist skal vi bemærke, at vi ved en gennemgang af sagen kan se, at det er korrekt, at vi betalte forsikringstagers krav vedrørende indbygget skab samt renter heraf i overensstemmelse med hans rentekrav umiddelbart efter hans indbringelse af sagen for Ankenævnet.

Vi beklager vores fejlagtige oplysning, som hermed er korrigeret.

Herudover vil vi fastholde, at der skal ske forrentning i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.

I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18 er forfaldsdagen udskudt til det tidspunkt, hvor der er foretaget udbedring. Forrentningen skal herefter således først ske 14. dage efter modtagelsen af regning for udbedringen.

Forsikringstager oplyser selv i sine kommentarer til nævnet, at vi har foretaget erstatningsudbetaling, inden udbedringsarbejdet var udført.

Vi valgte på daværende tidspunkt at udbetale erstatningen - før vi var forpligtet hertil - for at få sagen afsluttet.

At vi har udbetalt erstatningen, før vi har været forpligtet hertil, medfører ikke, at vi i øvrigt har accepteret at fravige forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen.

Forsikringstager henviser til FED 2000.700. Denne dom underbygger blot Forsikringsaftalelovens § 24, og det er ikke i dommen anført, at FAL § 24 skulle være fraveget i forsikringsbetingelserne.

Vedrørende U2006.544/2H og U2004.1427Ø har vi følgende kommentarer:

Vi kan forstå, at forsikringstager er enig med os i den betragtning, at U2006.544/ 2H og U2004.14270 underbygger, at der i henhold til forsikringsbetingelserne kan ske en udskydelse af forfaldstidspunktet og dermed også forrentningen i forhold til Forsikringsaftalelovens § 24.

Det er vores klare opfattelse, at U2006.544/2H og U2004.1427Ø underbygger, at også vores forsikringsbetingelser pkt. 18 medfører en udskydelse af forfaldstidspunktet og dermed også forrentningen.

I U2006.544/2H er der i forsikringsbetingelserne indsat en bestemmelse om, at erstatningen betales, når bygningen er genopført eller istandsat.

I 2004.1427Ø er der indsat en bestemmelse i forsikringsbetingelserne om, at erstatningen udbetales, når retablering af det beskadigede har fundet sted.

I vores forsikringsbetingelser pkt. 18 er fastsat en bestemmelse om, at erstatning skal betales, når forholdet udbedres.

Både de anførte domme og vores forsikringsbetingelser pkt. 18 taler altså om udskydelse af forfaldstidspunktet til det tidspunkt, hvor der er sket genopførelse, reetablering eller udbedring, hvilket i alle tilfælde er ensbetydende med, at det dækningsberettigende forhold skal være udbedret.

Således fastlægger vores forsikringsbetingelser pkt. 18 - i lighed med ovenstående domme - at der sker en udskydelse af forfaldstidspunktet til det tidspunkt, hvor der er foretaget udbedring, og dermed også en udskydelse af forrentningen til 14. dage efter modtagelsen af regning for udført arbejde.

Vedrørende forsikringstagers øvrige kommentarer vil vi blot oplyse følgende:

Vi har givet en fuldstændig sagsfremstilling, således at nævnet kan træffe en afgørelse på et fyldestgørende grundlag.

Vi har i forbindelse med anerkendelse af dækning over ejerskifteforsikringen oplyst, at det endelige udbedringsomfang ville blive klarlagt ved igangsættelse af udbedringen (jf. vores brev af 28. april 2008 og brev af 13. juni 2008). Vi vil fastholde, at det var muligt at klarlægge det endelige udbedringsomfang ved igangsættelsen af udbedringen og delvis optagning af gulvbrædder.

Vi har tidligere afvist dækning for nedtagning af indbyggede skabe. Om det var nødvendigt at nedtage skabe ville kunne blive afklaret i forbindelse med igangsætningen af udbedringsarbejdet, og udgifterne hertil ville naturligvis blive dækket af forsikringen, såfremt det viste sig ikke at være muligt at udbedre uden nedtagning af skabe.

Endelig skal vi i relation til forsikringstagers kommentarer side 2 pkt. 5 kort bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en optagning af alle gulve for at sikre, at alle adgangsveje for rotter i form af huller eller lignende bliver fundet og elimineret.

Denne form for forebyggelse opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadesbegreb, idet der ikke er tale om aktuelle skader på bygningen, og det er heller ikke dokumenteret, at der er tale om fysiske forhold, som giver nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi bemærker hertil, at der i henhold til rapporten fra N. oplyses, at der ikke havde været fanget rotter i fælden, som havde været opsat siden september 2007, og at N. også oplyser, at der sandsynligvis ikke længere var rotter til stede i bygningen.

Vi beklager naturligvis, såfremt vores sagsbehandling har givet anledning til frustrationer hos forsikringstager, men vi vil understrege, at vi har svaret forsikringstager hurtigt ved hans henvendelser, at der har været tale om et langt sagsforløb, som skyldes uenighed med vores forsikringstager, samt at det er forsikringstagers ønske, at udbedringen ikke igangsættes som følge af hans iværksættelse af isoleret bevisoptagelse ved syn og skøn.

I øvrigt vil vi henvise til vores brev til Ankenævnet af 1. december 2009.

Vedrørende retshjælp har vi afvist at yde retshjælpsdækning til gennemførelse af isoleret bevisoptagelse.

Vi har afvist retshjælpsdækning, idet vi fandt, at sagen var egnet til indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, jf. retshjælpsbetingelserne § 7 og vores brev af 21. april 2009.

Vi har oplyst, at det var vores vurdering, at nævnet ville kunne have taget stilling til skønstemaets spørgsmål - både vedrørende skadesudbedring af de anerkendte skader, dækningsomfanget af disse, samt om stuegulvet var behæftet med en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere har vi afvist retshjælpsdækning, idet vi ikke fandt, at der forelå den fornødne rimelige grund til at gennemføre en isoleret bevisoptagelse. Dette på baggrund af, at Nykredits Ejerskifteafdeling havde tilbudt at foretage en fornyet besigtigelse / vurdering af skaden, når gulvet blev taget op."

Nævnet er blevet forelagt den i sagen omfattende korrespondance mellem parterne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18 Hvorledes beregnes erstatningen**
…
Nykredit Østifterne Forsikring har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabets sagsbehandling har været kritisabel.

Efter sin gennemgang af sagen og under henvisning til de for klageren gældende forsikringsbetingelser finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale klageren yderligere renter, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen