Ankenævnet for Forsikring

892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.731:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren kræver, at Codan Forsikring A/S bliver pålagt at betale yderligere erstatning for en rørskade, der formentlig er sket i begyndelsen af januar 2010. Rørskaden er dækket i henhold til den tidligere ejers husforsikring.

Klageren overtog efter det oplyste ejendommen på tvangsauktion den 28/7 2010 efter et bud på 115.000 kr. og et størstebeløb på 170.000 kr.

Selskabet har under sagen kulancemæssigt udbetalt 85.000 kr., men har afvist yderligere med henvisning til, at klageren har accepteret, at sagen er forligt med dette beløb. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke er foretaget skadebegrænsende foranstaltninger i en periode på 6 måneder, hvilket har medført omfattende fugtskader, som selskabet ikke kan afkræves erstatning for. Endelig har selskabet over for nævnet henvist til, at skaden er anmeldt i den tidligere ejers/forsikringstagers tid, og at selskabet ikke under sagen har modtaget dokumentation for, at sælgers krav er overdraget til klageren i forbindelse med tvangsaktionen, hvorfor klageren ikke kan støtte ret på nærværende police i henhold til forsikringsaftalelovens § 54.

Med hensyn til ejerskiftet har selskabet tidligere rekvireret de relevante dokumenter, og det har ikke deri været tilkendegivet, at selskabet har givet tilsagn om dækning af ska-

den, hvorfor ejendommen er handlet ud fra det faktum, at der var en vandskade, og forsikringsdækningen var uvis. Selskabet lægger derfor til grund, at der i handelsprisen er taget højde for vandskaden. Selskabet finder også, at det forhold, at ejendommen ligger upåagtet hen i 6 måneder efter skaden, er en grov forsømmelse fra forsikringstagers eller administrators side og dermed en tilsidesættelse af forsikringsaftalelovens § 52 om tabsbegrænsningspligten. Da selskabet imidlertid ønskede en afslutning af sagen, har taksatoren opgjort skaderne, som hvis der havde været forholdt i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 52, og tilbudt sagen forligt med 85.000 kr., idet han har anført, at beløbet er sat højt.

Klageren retter efterfølgende i mail af 23/2 2011 henvendelse til chefbygningskonsulenten i selskabet, hvor han besværer sig over størrelsen af den tilbudte erstatning.

Chefbygningskonsulenten fastholdt imidlertid tilbuddet på de 85.000 kr., hvilket blev meddelt klageren i brev af 1/3 2011.

Klageren har herefter i mail af 9/3 2011 til taksatoren anført:

> "Din chef er heller ikke modtagelig for god argumentation.
>
> Så derfor vil vi gerne have at du indsætter de 85.000 kr. på vores konto: …"

Selskabet udbetalte herefter 85.000 kr. til klageren.

Herefter har klageren indbragt sagen for nævnet ved underskrift på klageskema af 10/6 2011, idet han kræver i alt minimum 100.000 kr. Han har til støtte for sit krav i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Jeg overtager ovennævnte ejendom på tvangsauktion den 28 juli 2010 for 170.000 kr. incl. størstebeløb. På auktionen oplyses der, at der er en uafsluttet rørskadesag på ejendommen hos Codan.
>
> Jeg tager kontakt til dem. De har i mellemtiden tilbudt kurator 3.000 kr. minus diverse afskrivninger, ca. 750 kr. i alt til fuld og endelig dækning. Det afviser jeg.
>
> Codan beder mig indhente tilbud vedr. det skadede. Tømreren sender et tilbud på ca. 180.000 kr., som jeg sender pr. post til Codan sammen med en skitse over ejendommen. Codan har tidligere besigtiget ejendommen.

Codan vil derpå have yderligere dokumentation på, at ejendommen var i en ordentlig stand inden skaden. Jeg skal indhente billeder, salgsopstillinger fra flere ejendomsmæglere og kopi af olieregningen fra julen 2009.

Codan vender tilbage og tilbyder 32.000 kr. til fuld og endelig afregning. Men jeg er stadig ikke tilfreds.

Så kommer Codan ned og besigtiger ejendommen en gang til, da sagen nu skal startes op forfra igen.

Jeg skal sandsynliggøre, hvorfor oliefyret var gået ud, før der kan kommet en erstatning på tale. Jeg henviser til OR-sekretariatet, der, om nogen, ved, hvorfor der er flere oliefyr, der stopper i frostvejr end i normalt vejr. Det godtager Codan. De er bare ikke sikre på, hvor meget de må erstatte. Jeg skal derfor indhente kopi af retsbogen. Så vil Codan ikke erkende, at jeg har givet 170.000 kr. for ejendommen, da mit bud var på 115.000 kr. De vil ikke anerkende størstebeløbet. Man kan ikke handle på tvangsauktion uden at skulle betale dette oven i budsummen.

De tilbyder nu 85.000 kr. til fuld og endelig afregning. Og jeg er ikke tilfreds."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har i brev af 8/7 2011 redegjort for sagen således:

"D. 25.06.2010 bliver vi telefonisk kontaktet af en ejendomsmægler, der oplyser, at der er sket en rørskade i ejendommen, men han kan ikke nærmere beskrive skaden. Vi beder ham undersøge omstændighederne nærmere og vende tilbage.

I brev af 23.07.2010 anmelder advokat …, at der er sket vandskade i den forsikrede ejendom, at den har stået tom i flere år, og at den er på tvangsauktion.

Vores taksator kontakter naboen, der har holdt opsyn med ejendommen. Han oplyste til vores bygningskonsulent, at skaden var observeret i starten af januar, og at han lukkede for vandet i brønden.

Bygningskonsulenten kunne konstatere, at ejendommen bar tydeligt præg af at være ubeboet, at den fremtrådte i meget dårlig stand, og at der var skimmelsvamp og fugtpletter stort set over alt i ejendommen.

Han vurderede, at selve vvs-skaden kan udbedres for ca. 3.000 kr. Bygningsrapporten er sendt til vores forsikringstager, …

Herefter modtager vi d. 05.09. en mail fra klager, der har overtaget ejendommen. Vores bygningskonsulent beder ham indhente tilbud fra håndværker på reparation af skaden, men gør dog samtidig gældende, at skadens omfang er blevet større som følge af, at der ikke er foretaget skadebegrænsende foranstaltninger.

Vi modtager d. 04.10. tilbud, hvorefter udbedringsomkostningerne er opgjort til 170.725 kr.

Bygningskonsulenten har gennemgået tilbuddet, og på grundlag heraf opgjort Codans andel til 32.000 kr. Efterfølgende har vi imidlertid i brev af 21.02.2011 tilbudt en erstatning på

85.000 kr., hvilket tilbud klageren accepterer i mail af 09.03., hvorefter vi udbetaler dette beløb.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at udbetale yderligere.

Indledningsvis gør vi gældende, at klageren har accepteret vores tilbud på de 85.000 kr., og at der således er indgået forlig om erstatningens størrelse. Vores tilbud blev alene afgivet med henblik på at få afsluttet sagen, og der blev således taget udgangspunkt i nyværdi og ikke foretaget afskrivning

Men selvom det lægges til grund, at klagerens mail af 09.03. ikke er at betragte som en accept til fuld og endelig afgørelse, må vi fastholde, at det udbetalte beløb så rigeligt dækker den erstatning, forsikringsbetingelserne berettiger til.

Vi skal i den forbindelse pointere, at der ikke blev truffet nogen som helst skadebegrænsende foranstaltninger i en periode på 6 måneder, og at en skade som den aktuelle vil medføre omfattende skimmel- og fugtskader, hvis der ikke iværksættes affugtning mv.

Codans erstatningsforpligtelse er begrænset til den skade, der er en umiddelbar konsekvens af frostsprængningen. For så vidt angår opgørelsen af de anerkendte skader, skal vi henvise til vores brev af 21.02. til klageren.

Herudover skal vi gøre gældende, at skaden er anmeldt i vores forsikringstagers ejertid, men at vi ikke har modtaget dokumentation for, at sælgers krav er overdraget til klageren i forbindelse med dennes overtagelse af ejendommen på tvangsauktion, hvorfor det ikke er godtgjort at klageren kan støtte ret på nærværende police i henhold til Fal § 54, jf. AK 57996.

Uagtet vi ikke har gjort dette anbringende gældende på et tidligere tidspunkt, finder vi således ikke, at klageren er berettiget til yderligere. I øvrigt skal vi bemærke, at klageren - der i forbindelse med tvangsauktionen har kunnet afstemme sit tilbud med husets aktuelle stand - ikke har godtgjort et tab, der overstiger det tilbudte beløb."

Nævnet har fået forelagt de indsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvad skal De gøre, hvis De kommer ud for en skade?**

6.1 Afværgelse af skade
Det er Deres pligt at forsøge at afværge skader. Når der alligevel er sket en skade, skal De begrænse den mest muligt. Codan har ret til at foretage skadebegrænsende foranstaltninger.

6.2 Anmeldelse af skade
Enhver skade skal straks anmeldes til Codan, så vi kan bistå med råd og vejledning.
…
7 Hvordan opgøres erstatningen?
…
7.1.5 Forladte bygninger

For bygninger, der ligger forladt, fastsætter Codan erstatningen med fradrag for både værdiforringelse på grund af slid og ælde og for nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi, og der bliver ikke givet erstatning for restværdi og lovliggørelse.

7.1.6 Erstatning til fri rådighed
I visse tilfælde, hvor bygningen ikke bliver repareret eller genopført, kan erstatningen udbetales til fri rådighed (kontanterstatning). I disse tilfælde fratrækkes for eventuel værdiforringelse på grund af slid og alder og for nedsat anvendelighed. Erstatningen kan ikke overstige bygningens handelsværdi umiddelbart før skaden. Det er en forudsætning, at De har en skriftlig accept fra de tinglyste rettighedshavere i bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at klageren ikke havde nogen interesse i ejendommen, da skaden opstod i begyndelsen af januar 2010, idet han først overtog ejendommen på tvangsauktion den 28/7 2010. I medfør af forsikringsaftalelovens § 54 er han derfor ikke dækket af sælgerens husforsikring. Han har heller ikke fremlagt dokumentation for, at sælgerens krav er overdraget til ham.

Allerede af denne grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist yderligere erstatningsudbetaling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson