

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 78.318:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstraforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at udbetale/deponere erstatningsbeløb, at yde kompensation for lang sagsbehandlingstid, at dække yderligere genhusningsomkostninger, og at dække rentetab m.v.

Selskabet henviser til, at det har opfyldt sine forpligtelser i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagerens advokat har i et bilag til klageskemaet redegjort for sagen og klagerens krav således:

"Nærværende klage udspringer [af] en ejendomshandel 2006, hvor min klient har tegnet ejerskifteforsikring hos Tryg.

Det viste sig imidlertid, at der var alvorlige fejl ved ejendommen og tilstandsrapporten. Tryg Forsikring trådte i den forbindelse ind i sagen.

Der var markante mangler ved tilstandsrapporten, hvilket Tryg Forsikring var enig i.

Min klient indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Huseftersyn, idet den bygningssagkyndige ikke kunne anerkende skaden.

Det blev hurtigt konstateret, at skadernes omfang var af en sådan karakter, at ejerskifteforsikringens maksimum hurtigt blev nået.

Sideløbende blev der foranstaltet syn og skøn, og derudover blev der yderligere foretaget forligsforhandlinger mellem den bygnings sagkyndige og Tryg i hvilken forbindelse bemærkes, at den bygnings sagkyndige ligeledes var forsikret i Tryg.

Uden at min klient blev nærmere orienteret om forløbet af disse forhandlinger, blev de på et tidspunkt meddelt, at der var indgået et forlig.

Dette skete i begyndelsen af 2008.

Under sagsbehandlingen for Ankenævnet fremkom min klient med forskellige krav, og der henvises til vedlagte bilag.

Specielt drejede kravene sig om ekstraomkostninger ved dobbelt husleje (50-60.000 kroner).

Ommuring af facade.

Omkloakering.

Indeksregulering af erstatning på grund af den meget langvarige sagsbehandling.

Rentetab.

Værdiforringelse i øvrigt.

En del af disse problemstillinger skal afklares i forbindelse med en retssag mod den bygnings sagkyndige i hvilken forbindelse bemærkes, at Tryg indtil nu har afvist at yde retshjælpsforsikring.

Efter den langvarige behandling ved Ankenævnet, traf Ankenævnet i juni 2008 beslutning om, at sagen blev afvist i medfør af reglerne for Ankenævnets behandlinger af sager § 2 stk. 2, idet sagen blev anset for uegnet til realitetsbehandling i nævnet.

Der er herefter foregået diverse korrespondance mellem mine klienter, undertegnede og forsikrings selskabet for så vidt angår selv ejerskifteforsikringens behandling af sagen.

Det bemærkes i den forbindelse, at der er enighed om, at maksimumdækningen blev nået, og at der ikke umiddelbart var yderligere krav i henhold til forsikringen.

De krav, min klient imidlertid har rejst overfor selskabet, tager sit udspring i selskabets håndtering af sagen.

Uanset, at der blev ikendt et erstatningsbeløb på 920.502 kroner, er dette, i strid med det der direkte fremgår af kendelsen fra Ankenævnet, aldrig blev udbetalt til min klient.

Denne har gang på gang bedt Tryg om at indsætte beløbet på en spærret konto i min klients pengeinstitut.

Dette har Tryg afvist.

Min klient har endvidere gjort gældende, at der skal ydes en compensation for den langvarige behandling, der har fundet sted ved Ankenævnet for Huseftersyn, en handling der primært

trak i langdrag ved, at Tryg foranstaltede syn og skøn og førte forligsforhandlinger 'med sig selv' nemlig den bygningssagkyndiges erhvervsansvarsforsikring."

Selskabet har i brev af 30/7 2010 til nævnet redegjort for sagen og sin afgørelse således:

"Der er klaget til Ankenævnet over, at erstatningsbeløbet ikke er udbetalt/deponeret, afvisning af kompensation for sagsbehandlingstid, yderlige genhusningsomkostninger samt rentetab.

Der er pr. 14. august 2006 tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring hos os med betingelsesnummer 0405, og forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 26. juni 2006.

Sagsfremstilling

Vores kunde har telefonisk anmeldt den 25. august 2006, at der ved fjernelse af træbeklædning på væggen er konstateret en stor revne i facaden.

Efter taksators besigtigelse rekvirerede vi geoteknisk undersøgelse for afklaring af funderingsforhold, inden der kunne tages stilling til forsikringsdækningen.

Vores taksator sender den 19. januar 2007 brev til vores kunde med dækningstilsagn og opgørelse af erstatningen. Erstatningen opgøres til 858.102 kr. inkl. moms plus merudgift til genhusning på 62.400 kr. i perioden fra planlagt indflytning den 1. oktober 2006 og 12 mdr. frem.

På baggrund af forsikringsbetingelsernes afsnit 9 punkt 1 gør vi kunden opmærksom på, at forsikringens max. dækning udgør 897.500 kr. og at forsikringens selvrisiko bortfalder.

I brevet oplyser taksator endvidere, at vi mener den byggesagkyndige har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at vi retter et erstatningskrav mod den byggesagkyndige. I den forbindelse anmoder vi vores kunde om ikke at påbegynde udbedringen af skaden, før erstatningskravet mod den byggesagkyndige er gennemført, eller der er foretaget bevissikring.

Ligeledes den 19. januar 2007 sender vi brev til den byggesagkyndige vedrørende vores krav i sagen. Den byggesagkyndiges har tegnet ansvarsforsikring i Tryg, hvorfor kopi af ejerskifteforsikrings erstatningskrav sendes til vores afdeling for arkitekt- og ingeniøransvar.

I brev af 20. januar 2007 afviser den byggesagkyndige vores krav om erstatning.

Efter fælles besigtigelse og på baggrund af redegørelse fra den byggesagkyndige afviser ansvarsforsikringen kravet fra ejerskifteforsikringen den 27. februar 2007.

Vores afdeling for ejerskifteforsikring anmoder advokat om at udarbejde syn og skøn. Advokaten sender begæring om isoleret bevisoptagelse til retten i Holstebro den 22. marts 2007.

Herefter udarbejdes der skønstema, og vores kunde indkaldes til at deltage ved skønforretningen.

Syns- og skønrapporten foreligger den 12. september 2007, og svar på supplerende spørgsmål til skønsmændene foreligger den 5. november 2007.

Vores kunde rykker den 19. december 2007 for et svar på, hvornår håndværkerne kan gå i gang med udbedringen.

Den 8. februar 2008 opgøres vores kundes afholdte merudgifter til el, vand og varme, og det meddeles vores kunde, at forsikringen dækker 12 måneders genhusningsudgifter ud over forsikringsbetingelsernes maksimum som følge af sagen mod den byggesagkyndige. Genhusningsperioden forlænges således til 1. oktober 2008.

Efter forligsforhandlinger og indgåelse af forlig mellem den byggesagkyndige og ejerskifteforsikringen meddeler vi telefonisk kunden den 25. marts 2008, at erstatningssagen er gennemført, og at arbejdet kan igangsættes.

Vi sender den 22. og 25. april 2008 breve til kunden med opgørelse af skaden og status på genhusningsomkostningerne. Det fremgår af brev, at erstatningen bliver udbetalt forholdsmæssigt, som byggeriet skrider frem, og at der skal indsendes fakturaer for udførte arbejder.

I juli 2008 modtager vi en opgørelse af afholdte udgifter fra vores kunde. Der er tale om timer og maskinleje. Vi anmoder om kopi af faktura og sender a conto 7.000 kr. til kunden den 8. juli 2008.

Vores kunde kontakter os den 6. august 2008 og meddeler utilfredshed med, at forsikringen ikke dækker rentestigning i forbindelse med huslån, og at der skal indsendes faktura på det arbejde, der laves i huset. Skadeafdelingen fastholder, at der skal indsendes faktura for udført arbejde før udbetaling, ligesom det afvises, at forsikringen dækker vores kundes rentekrav.

Vores kunde kontakter os igen den 10. oktober 2008, da perioden for vores tilsagn om genhusningsudgifter er ophørt.

Vores kvalitetsafdeling modtager mundtlig klage fra vores kunde den 14. oktober 2008. Her klages bl.a. over, at vi ikke vil udbetale den opgjorte erstatning til fri rådighed, og at der ikke udbetales mere til genhusning.

Vi modtager brev fra vores kundes advokat den 28. oktober 2008, hvor krav om yderligere erstatning fastholdes og der henvises til kundens korrespondance med Ankenævnet for Huseftersyn. Af denne korrespondance fremgår det bl.a., at vores kunde har fremsat krav om ekstra omkostninger for genhusning på 50-60.000 kr., omkloakering, indeksregulering af erstatningen, rentestigning på realkreditlån samt værdiforringelseserstatning på 600.000 kr.

Vi skriver til advokaten den 6. november 2008, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter retshjælp, men at anmodningen er videresendt til vores afdeling for retshjælp for vurdering af dækning på villaforsikringens retshjælpsdækning.

Vores kunde ringer til os den 7. november 2008 og giver udtryk for sin utilfredshed med vores krav om indsendelse af fakturaer før udbetaling, og at genhusningsperioden ikke forlænges yderligere.

Kundens advokat skriver til den 3. december 2008. Her anmodes bl.a. om stillingtagen til vores kundes yderligere krav jf. klagen til Ankenævnet for Huseftersyn, og advokaten gør opmærksom på, at vi ikke har udbetalt forsikringssummen bortset fra genhusningsudgifter.

Vi skriver til advokaten den 7. januar 2009 og meddeler, at vi iht. tidligere breve har meddelt vores kunde, hvilke udgifter forsikringen dækker, og hvordan erstatningen er opgjort. Samtidig meddeler vi, at forsikringen ikke kan honorere yderligere krav fra vores kunde, ligesom vi henviser til, at vores kunde har fået oplyst, at der ikke kan udbetales erstatning, før vi modtager fakturaer fra momsregistreret reparatør for udført arbejde som led i udbedring af selve skaden på huset.

Advokaten skriver til os den 10. februar 2009, hvor det oplyses, at vores kunde fastholder krav på baggrund af betydelige merudgifter og rentetab. Advokaten henviser endvidere til, at erstatningsbeløbet aldrig er blevet udbetalt eller indsat på deponeret konto.

Endvidere fremgår det af brevet, at advokaten og vores kunde har noteret sig forsikringsbetingelsernes afsnit 9, men advokaten oplyser, at det er god forsikringsskik at sende den opgjorte erstatningen til kundens pengeinstitut for deponering og udbetaling i takt med policebestemmelserne.

Vi skriver til vores kundes advokat den 31. marts 2009, at forsikringen ikke kan udbetale yderligere udgifter til genhusning, og at vi fastholder kravet om indsendelse af fakturaer for udført arbejde, før erstatning kan udbetales. Det oplyses endvidere, at beløbet ikke skal deponeres, men vil blive udbetalt efterhånden som skaden udbedres, og der foreligger dokumentation for dette.

Advokaten skriver til os den 25. maj 2009 og meddeler, at vores kunde har konstateret, at det ikke mindst på grund af tidsfaktoren vil forekomme urealistisk og uhensigtsmæssigt at udbedre skaden, og at huset i stedet ønskes nedrevet og en ny bygningen opføres i stedet for.

Den 10. juni 2009 meddeler vi advokaten, at vores kunde frit kan vælge reparation eller nedrivning og opførsel af nyt hus. Vi oplyser forsikringens maksimale erstatning, og at beløbet kommer til udbetaling, når der foreligger fakturaer fra momsregistreret reparatør for udført arbejde, eller udbetales for køb af materialer når faktura foreligger, og materialerne er indføjet i bygningen.

Vores kunde ringer til os den 18. august 2009 og beder om kopi af billeder i sagen.

Vores kundes advokat sender e-mail til os den 7. maj 2010 og rykker for svar på brev af 25. marts 2010. Her anmoder advokaten om udbetaling af forskellige beløb i forbindelse med skaden og efterfølgende renovering/nedrivning. Dette brev ses imidlertid ikke at være modtaget hos os.

Vi modtager den 10. maj 2010 brev fra advokat som orientering om materiale sendt til Ankenævnet for Forsikring.

Vi skriver til advokaten den 29. maj 2010, at vi ikke kan se hvilke beløb der ønskes udbetalt, og hvilken dokumentation der foreligger for disse beløb. Endvidere oplyser vi, at vores taksator har været forbi ejendommen den 28. april 2010 og igen den 11. maj 2010, og at der ikke kunne ses nogen ændringer på ejendommen i perioden mellem de to besigtigelser. Der var således ikke påbegyndt nogen form for renovering/nedrivning, hvorfor vi igen oplyste om, at erstatningen først kan udbetales, når der foreligger dokumentation for udført arbejde i forbindelse med skaden.

Vores kunde henvender sig den 2. juni 2010 og igen den 25. juni 2010 og beder om udbetaling for indkøbte hårde hvidevarer.

Advokaten skriver til os den 14. juni 2010 med kopi af brev af 25. marts 2010. Her anmodes om udbetaling for indkøbte hårde hvidevarer og der er vedlagt tre fakturaer for indkøb af to ovne, komfur, emhætte og induktionskogeplade for i alt 35.431,25 kr.

Ligeledes fremgår det, at der siden advokatens brev af 25. maj 2009 har foregået en del undersøgelser/korrespondance med arkitekt og kommunen, og at der nu er tale om, at ejendommen nedrives og et nyt hus bliver opført. Ligeledes oplyses det, at der stadig er forhandlinger i relation til yderligere erstatning fra den byggesagkyndige.

Vi meddeler advokaten i brev af 28. juni 2010, at vi ikke kan udbetale erstatning for hårde hvidevarer, da disse ikke er en del af de skaderamte bygningsdele, og at disse ikke er en del af vores taksators erstatningsopgørelse. I relation til oplysningen om nedrivning af bygningen anmoder vi om at få tilsendt kopi af entreprisekontrakt med samlet enterprisesum, således at erstatningen kan udbetales forholdsmæssigt ved indsendelse af fakturaer.

Herefter modtager vi klage via Ankenævnet.

...

Argumentation

Vores kunde har den 25. august 2006 anmeldt, at der under renovering af ejendommen er opdaget revne i facaden.

Vores taksator har besigtiget ejendommen og bestilt geoteknisk undersøgelse, idet der kunne være tale om funderingsproblemer.

Det konstateres, at der er tale om funderingsfejl og taksator vurderer, at der er tale om en skadeudgift i nærheden af forsikringens maksimumerstatning.

Endvidere er der efter taksators opfattelse tale om fejl og forsømmelser hos den byggesagkyndige, da tegn på sætningsskader ikke er noteret i tilstandsrapporten.

Ved henvendelse til den byggesagkyndige og dennes ansvarsforsikring afvises enhver form for erstatningsansvar, hvorfor vores ejerskifteafdeling ser sig nødsaget til at anmode retten om isoleret bevisoptagelse i sagen. På den baggrund oplyser vi kunden om skadeopgørelsen, og anmoder om at afvente igangsættelse af skadeudbedringen.

Derfor udregnes udgifter til genhusning, og der udbetales acontobeløb svarende til 5 måneders husleje.

I perioden fra den 22. marts 2007 til 5. november 2007 pågår udarbejdelse af skønstema, retsmøder, syns- og skønrapporten samt svar på supplerende spørgsmål.

På baggrund af den tid der er gået med erstatningssagen, beslattes det i februar 2008 at forlænge genhusningsperioden med 12 måneder ud over forsikringens maksimum på 12 måneder, således at forsikringen betaler for genhusning til og med den estimerede periode, som skadeudbedringen tager.

I marts 2008 meddeles det til vores kunder, at udbedringen kan påbegyndes, og at erstatningen udbetales løbende efter regning.

I juli 2008 modtager vi anmodning om udbetaling af et mindre beløb vedrørende udbedringen, men herefter har vores kunde ikke foranlediget nogen form for tiltag til udbedring af skaden.

Ved taksators besigtigelse i maj 2010 kunne der fortsat ikke konstateres nogen udbedring af skaden eller nedrivning af ejendommen, som vores kunde senere i forløbet vælger i stedet for reparation.

Der er således intet sket i forhold til udbedring af skaden efter juli 2008. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på forsikringstagers tabsbegrænsningspligt jf. forsikringsaftalelovens § 52.

Det er naturligvis beklageligt, at skadeudbedringen har været udsat på grund af den verserende erstatnings-/regressag mod den byggesagkyndige og dennes ansvarsforsikring. Af denne årsag har vi betalt genhusningsomkostninger i et år ud over forsikringens maksimale dækningsperiode. Skadesudbedringen kunne være igangsat i marts 2008 og afsluttet inden genhusningsperiodens udløb den 1. oktober 2008.

I forbindelse med gennemgangen af sagen har vi konstateret, at vores kunder har købt en anden ejendom pr. 21. februar 2007, og det fremgår af flyttemeddelelser og modtagne oplysninger fra cpr-registret, at vores kunder er flyttet ind i denne ejendom pr. 1. juni 2007 og fortsat er boende på denne adresse. Genhusningsudgiften er betalt af forsikringen frem til 1. oktober 2008.

Forsikringen dækker rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen. Idet vores kunder er flyttet ind i deres eget hus og således ikke har haft ekstra udgifter til genhusningsophold, er det vores opfattelse, at forsikringen har holdt vores kunde skadesløs og betalt mere end forsikringsbetingelserne berettiger til.

De fremsatte krav om rentetab, værdiforringelse mv. er ikke tab, som kan betales af ejerskifteforsikringen. Disse poster er indirekte tab, som ikke kan henføres til forsikringens dækningsomfang.

Det fremgår klart af forsikringsbetingelsernes afsnit 7 om følgeudgifter, at forsikringen kan dække udgifter til ind- og udflytning, opmagasinering af indbo samt merudgifter i forbindelse med flytning fra ejendommen.

Den omstændighed at der i perioden er sket renteudsving mv., er forhold der ligger uden for forsikringens dækningsområde.

Forsikringens dækningsområde fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 5 og omhandler alene dækning for aktuelle skader og fysiske forhold ved bygningen.

Vi skal henvise til tidligere kendelse nr. 67.495 fra ankenævnet, som bl.a. omhandler fortolkningen af merudgifter til genhusning, rentetab mv.

Vores kunde har ved sin advokat gjort gældende, at forsikringen skal udbetale det opgjorte erstatningsbeløb til vores kunde, eventuelt deponeret på konto i vores kundes pengeinstitut.

Det fremgår klart af forsikringsbetingelsernes afsnit 9, at Tryg kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Det er således en betingelse, at der foreligger dokumentation for udført arbejde, før udbetaling af erstatning kan ske.

Praksis er således, at erstatningen udbetales løbende efterhånden som fakturaer modtages for udført arbejde i relation til udbedring af forsikringskaden.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at selskabet ikke har pligt til deponere eller udbetale opgjorte reparationsbeløb på forhånd, ligesom der ikke forefindes nogen praksis for at gøre dette.

Beløbet henstår hos selskabet indtil der foreligger dokumentation for udbedring i form af fakturaer for arbejde, der vedrører reparation af skaden.

Vi skal henvise til Forsikring & Pensions pjece om opgørelse af bygningskader, hvor af normal praksis for udbetaling af erstatning ved bygningskader fremgår.

I forbindelse med oplysningen om at huset ønsket nedrevet og genopført i stedet for at udføre reparationen, har vi bedt om at modtage kopi af entreprisekontrakt med samlet entreprisenum, således at erstatningen kan udbetales forholdsmæssigt ved indsendelse af fakturaer. Dette ses fortsat ikke at være modtaget.

Vi må efter gennemgang af sagen fastholde, at forsikringen ikke kan tilbyde betaling af yderligere krav end det opgjorte erstatningsbeløb iht. forsikringens maksimumdækning, ligesom forsikringen ikke kan dække yderligere krav vedrørende genhusning end de allerede betalte 12 måneder ud over forsikringens maksimum.

Det er vores opfattelse, at forsikringen har opfyldt sine forpligtigelser i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring, og vi afventer fortsat modtagelse af entreprisekontrakt eller faktura for reparation af den dækningsberettigede skade.

Klagen giver os således ikke anledning til at ændre vores afgørelse i sagen, og vi afventer herefter nævnets stillingtagen."

Hertil har klagerens advokat i brev af 30/8 2010 til nævnet bemærket:

"Mine klienter ønsker understreget, at disse under det afholdte syn og skøn var helt uden indflydelse herpå og ikke fik nogen anledning til at stille spørgsmål eller i øvrigt bidrage hertil.

Dette giver som tidligere anført anledning til undren.

Ligeledes skal det påpeges i relation til compensation for husleje, at beløbet blot blev lagt ind under dækningsbeløbet, hvorefter udregningen stopper som følge af dækningsmaksimum.

Som det dermed fremgår, er mine klienter således ikke blevet reelt kompenseret for det pågældende beløb."

Herefter har selskabet i brev af 15/9 2010 til nævnet anført:

"Vores kundes advokat påpeger, at vores kunder reelt ikke er kompenseret for genhusningsudgifter.

I den forbindelse skal vi oplyse, at forsikringens afsnit 9.1 fastsætter et absolut maksimum for det samlede erstatningsbeløb hvorfor genhusningsudgifter skal indeholdes i maksimumerstat-

ningen. Vi skal henvise til kendelse nummer 67.745, hvor ankenævnet tidligere har taget stilling til dette spørgsmål.

Som følge af regressagen mod den byggesag kyndige har vi betalt et års genhusningsudgifter ud over forsikringens maksimale erstatningsbeløb, ligesom omkostninger til undersøgelse af skadeårsagen på 18.750 kr. er betalt ud over maksimumbeløbet.

Af den seneste opgørelse i sagen pr. 25. april 2008 fremgår det, at restbeløbet er 828.176,84 kr. ud af erstatningsbeløbet på 897.500 kr.

Efterfølgende har vi udbetalt 7.000 kr. af skadeerstatningen til vores kunde.

Vi har i alt betalt 138.646,32 kr. i genhusningsomkostninger for 24 måneder hvilket svarer til en udgift på 69.323,16 kr. pr. år eller 5.776,93 kr. pr. måned.

Den tilbageværende erstatningssum er således følgende:

Maksimumerstatning	897.500,00 kr.
Minus et års genhusning	69.323,16 kr.
Minus udbetalt skadeerstatning	7.000,00 kr.
Resterende erstatningsbeløb til rådighed	821.176,84 kr."

Klagerens advokat har i brev af 29/9 2010 til nævnet anført:

"Under henvisning til Ankenævnet for Forsikrings brev af 22. september 2010 skal jeg for god ordens skyld på vegne af min klient pointere i relation til genhusningsudgifter, at sagen trak ud i meget betydeligt omfang grundet de interne forhandlinger mellem de to forsikringer.

Disse forsinkende forhandlinger - som min klient som bekendt var helt uden indflydelse på, medførte naturligvis yderligere udgifter for min klient.

På den baggrund skal det holdes for øje, at disse interne forhandlinger således påførte min klient et yderligere tab, som denne ikke på nogen måde kunne undgå."

Efterfølgende har selskabet i brev af 15/10 2010 til nævnet anført:

"Vedrørende genhusningsudgifter skal vi igen gøre opmærksom på, at forsikringen har betalt 12 måneders genhusning ud over forsikringens dækning på 12 måneder, således at vi har betalt genhusning for i alt 24 måneder.

Som beskrevet i vores brev af 15. september 2010 er de 12 ud af 24 måneders genhusning ikke fratrukket i forsikringens maksimum erstatning.

Endvidere skal det bemærkes, at på trods af vores tilladelse til udbedring af skaden i marts 2008, er arbejdet stadig ikke igangsat her 2½ år senere."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

...

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer

Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion

Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

...

7. Følgeudgifter

Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1

Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

7.2

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnet udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold.

...

9. Hvorledes beregnes erstatningen**9.1 Ejerskifteforsikringen**

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk:

Tryk har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Det kan som ubestridt lægges til grund, at klageren anmeldte skaden den 25/8 2006, og at selskabet den 19/1 2007 meddelte, at udbedring ikke måtte foretages på grund af bevissikring til brug for selskabets regreskrav mod den bygningsagkyndige, der tillige er ansvarsforsikret i det indklagede selskab, og at tilladelse til udbedring blev givet den 25/3 2008.

Udsættelsen af udbedringen er sket, for at selskabet kunne forfølge egne interesser, og selv om klageren af selskabet har fået dækket yderligere genhusningsudgifter, er klageren ikke kompenseret for den ventetid, der er gået, for at selskabet kunne indgå forlig med den bygningsagkyndige og dennes ansvarsforsikringsselskab.

Panthavere er ikke sikret på en ejerskifteforsikring, idet forsikringen kun omfatter køberen og ikke andres interesser, jf. forsikringsaftalelovens § 54. Bestemmelsen om, at selskabet kun er forpligtet til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, er derfor ikke af hensyn til panthavere, men skal sikre, at sådanne ejendomme ikke videresælges uden udbedring, for senere at blive anmeldt som fejl fra senere erhverver af ejendommen mod et ejerskifteforsikringsselskab. Nævnet finder derfor ikke, at kunne tilsidesætte bestemmelsen, der har et legitimt formål. Samme formål kunne imidlertid være nået, hvis selskabet havde indsat forsikringssummen i et pengeinstitut med klau-

12.

78.318

sul om, at beløbet kun måtte anvendes til udbedring af den dækkede skade på ejendommen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal svare klageren den rente, der kunne være indvundet ved en sådan indsættelse af forsikringssummen i et pengeinstitut i perioden 19/1 2007-25/3 2008.

Da der tilsyneladende stadig ikke er foretaget udbedring, og der ikke er nærmere oplysninger om klagerens planer med ejendommen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at imødekomme klagerens øvrige krav.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal regulere den opgjorte erstatning, med hvad der kunne være indvundet i rente af klageren for perioden 19/1 2007-25/3 2008, hvis erstatning var udbetalt klausuleret til et pengeinstitut.

Klageren får ikke medhold i den øvrige del af klagen.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson