

Den 10. juni 2013 blev i sag nr. 82.876:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX X

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er en kirke, har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Der klages over, at selskabet i forbindelse med et i øvrigt anerkendt forhold vedrørende indeklimateproblemer i den forsikrede ejendom har afvist at dække genhusning, huslejetab/manglende boligbidrag og skimmelafrrensning af løvsøre.

Den forsikrede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1969, benyttes som præstebolig. Selskabet har i forbindelse med den anerkendte skade afvist at dække genhusning af præsten samt huslejetab/manglende boligbidrag med henvisning til, at præsten ikke er forsikringstager, og at forsikringen ikke dækker øvrige indirekte tab. Selskabet har desuden afvist at dække skimmelafrrensning af løvsøre med henvisning til, at skade på løvsøre ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat har i klagebrev af 10/7 2012 til nævnet anført:

"...kirken købte ved slutseddel af 15. juni 2009 (bilag ...) fra ... ejendommen ... og i den forbindelse udleverede ejendomsmægleren rapport om huseftersyn (bilag 2), udarbejdet af ...

Ligeledes fra ejendomsmægleren modtog ...kirken tilbud om at tegne hus- og ejer-skifteforsikring hos Topdanmark, og ... kirken benyttede sig at tilbud om at tegne ejerskifteforsikring hos Topdanmark, idet policen vedlægges som bilag

Efter overtagelse af ejendommen ... udarbejdes en plan for renovering af ejendommen af ... og firmaet ... I/S fik til opgave at udføre hovedentreprisen.

... I/S gennemfører entreprisen således, at ejendommen ... bliver klar til præstebolig.

Den 1. februar 2010 flytter præst ... ind i den nye præstebolig på ..., men straks efter begynder præsten at klage over problemer med indeklima.

Menighedsrådet til ...kirken beslutter herefter at kontakte et rådgivningsfirma og får udarbejdet en ensidig indhentet skønserklæring, som slår fast, at der er betydelige indeklima-problemer, herunder problemer med skimmelsvamp.

Menighedsrådet formår ikke at få en aftale på plads vedrørende ansvar for indeklimaproblemer og den opståede skimmelsvamp, hvorefter undertegnede går ind i sagen, og på vegne af ...kirken får afholdt en isoleret bevisoptagelse.

Under den isolerede bevisoptagelse bliver der afholdt syn- og skøn igen, hvor en række parter er indvarslet for at varetage deres interesser for en af retten udmeldt syns- og skønsmænd. Der afholdes syn- og skøn i sagen ved ingeniør ..., og på baggrund af 3 syns- og skønserklæringer fra ingeniør ..., bliver sagen delvist forligt med Topdanmark Forsikring A/S, som har tegnet ejerskifteforsikring, således at Topdanmark accepterer krav vedrørende skadesudbedring, sagsomkostninger, teknisk bistand og honorar til syns- og skønsmænd, idet jeg vedlægger kopi af forlig, som bilag ...

Ved gennemgang af den ved bilag ... fremlagte ejerskifteforsikring kan konstateres, jfr. nærmere policens side 4, at forsikringen også dækker genhusning og flytteomkostninger til erstatningsbolig.

I den forbindelse skal fremhæves, at Topdanmark Forsikring A/S har bekræftet, at var ejerskifteforsikringen tegnet af en fysisk person, som havde beboet ejendommen ..., ville ejerskifteforsikringen også have dækket omkostninger til flytning til erstatningsbolig og genhusningsomkostninger.

Da forsikrede imidlertid er ...kirken, som herefter har anvendt boligen som præstebolig, er det Topdanmark Forsikring A/S's opfattelse, at udgifter til genhusning og huslejetab ikke erstattes.

På vegne af ...kirken gøres gældende, at genhusning og huslejetab også bør erstattes, idet Topdanmark Forsikring A/S ikke ved tegning af den pågældende ejerskifteforsikring på nogen måde har oplyst om indskrænkninger i forsikringsdækningen som følge af, at ejendommen ..., blev benyttet som præstebolig.

Topdanmark Forsikring A/S kan således ikke have været i tvivl om, at forsikringen ikke blev tegnet af en fysisk person, men derimod af ...kirken.

Jeg skal fremhæve, at der ikke er tale om et sædvanligt udlejningsforhold, men derimod er forholdet det, at præsten er pligtig at bo i tjenestebolig og omvendt er kirken også forpligtet til at stille en sådan bolig til rådighed.

Kun ved ansøgning til det lokale stift kan der under særlige omstændigheder gives præsten dispensation fra at bo i embedsbolig.

3.

82.876

For at bo i embedsbolig betaler præsten et boligbidrag og dette bygger ikke på, hvad ejendommen ..., normalt kan udlejes til, men fastsættes efter retningslinjer, som nærmere er angivet af Kirkeministeriet.

Boligbidraget tager således ikke højde for konkrete driftsudgifter på ejendommen og investeret kapital i ejendommen.

Jeg vedlægger i den forbindelse afgørelse af 8. juli 2010 fra ... Stift (bilag ...), som besluttede, at som følge af, at præsten boede i erstatningsbolig, skulle ske en reduktion af dennes boligbidrag.

Jeg vedlægger erstatningsopgørelse (bilag ...) angående krav, som ønskes dækket af Topdanmark Forsikring A/S, og som det gøres gældende er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som anført i forlig med Topdanmark Forsikring A/S er forsikringsselskabet indforstået med fremgangsmåden vedrørende henvendelse til Dem angående punkter, som der er omtvistet vedrørende ovennævnte ejerskifteforsikring."

Det fremgår af den omtalte og vedlagte erstatningsopgørelse, at klageren kræver en yderligere erstatning på 498.233,65 kr. Beløbet vedrører manglende boligbidrag samt udgifter til genhusning og skadebekæmpelse (skimmelafræsning m.v.).

Heroverfor har selskabet i brev af 16/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Sådan har forløbet været

Den 9. juni 2010 anmeldes til ejerskifteforsikringen, at der er indeklimaproblemer grundet skimmel.

Ejendommen har på dette tidspunkt gennemgået en større reovering, så denne kan anvendes som præstebolig. Denne reovering er udført af firmaet ... I/S i hovedentreprise.

Efter syn og skøns-sag, hvor vi som forsikringsselskab også deltager, har vi dækket en skadesudbedring, herunder 20.000,- kr. til flytning af effekter i forbindelse med skadesudbedringen, udgifter til teknisk bistand og sagsomkostninger i forbindelse med den konstaterede skimmel.

Der er i skadessagen udbetalt 581.276,32 kr. efter indgået forlig i forbindelse med syn og skøns-sagen. Vi har i den forbindelse afvist at dække præst [præstens]s udgifter i forbindelse med fraflytning af ejendommen.

Vi har i forbindelse med skadessagen afvist at dække præst [præstens]s eventuelle tab ved at have fået nedsat sit boligbidrag af Kirkeministeriet, da denne ikke er forsikringstager på den tegnede ejerskifteforsikring, og forsikringen i øvrigt ikke dækker indirekte tab i forbindelse med ansættelsesforhold.

Herudover har vi afvist at dække præst ... øvrige udgifter i forbindelse med fraflytningen, idet vi dog bemærker, at have indvilget i et skønsmæssigt beløb på 20.000,- til flytning af effekter i forbindelse med skadesudbedringen.

Det er køber der er sikret på policen

Det fremgår af vilkårenes punkt 1, hvem der er sikret: *'Sikret er den i policen anførte forsikringstager (køber)'*.

Af policen fremgår, at sikrede er ...kirken og ikke præst ...

Når [præst] ikke er forsikret på policen, kan vi som ejerskifteforsikringselskab ikke tilbyde at dække udgifterne til en erstatningsbolig alene fordi ...kirken efter overtagelsen har valgt at i stand sætte ejendommen og anvende denne som præstebolig.

Ejendommen er købt af ...kirken, som herved også efter vilkårenes punkt 1 er forsikringstager og sikrede.

Forsikringen dækker sikredes fraflytning af egen privatbolig

Af vilkårenes punkt 8.0 fremgår: 'I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

Der er ikke tale om, at sikrede ...kirken må fraflytte egen privatbolig.

At ...kirken vælger at anvende den forsikrede bygning som præstebolig efter overtagelsen, og at denne præsts boligbidrag nedsættes af kirkeministeriet, er ikke noget vi kan tilbyde at være behjælpelig med at dække på en ejerskifteforsikring.

Vores kunde kræver erstatning for både genhusning af præsten og dennes nedsatte boligbidrag i lønudbetalingen.

Da præsteboligen må fraflyttes har stiftsøvrigheden besluttet at nedsætte præstens boligbidrag til alene at angå 1.000,- kr. om måneden i perioden 1. februar -15. maj 2010 og helt at bortfalde, hvor præstefamilien bor i henholdsvis eget sommerhus, lejet sommerhus og campingvogn. Herefter er boligbidraget fastsat til 2.000,- kr. frem til indflytning.

En ejerskifteforsikring er en bygningsforsikring og vil aldrig kunne dække et eventuelt tab i forbindelse med en nedsættelse af tredjemands bidrag i et offentligt ansættelsesforhold eller samme tredjemands øvrige udgifter i forbindelse med en af ham ikke ejet bolig.

Da der således er tale om en nedsættelse af et offentligt bidrag for en person, som end ikke er sikret på policen, kan vi ikke dække et sådan eventuelt tab eller dennes øvrige udgifter til fraflytning.

I forbindelse med præstens udgifter i forbindelse med fraflytning må vi henvise denne til egne forsikringer.

Således anmeldes på sædvanlig vis også lejerens genhusning til egen indboforsikring, mens bygningsskaden dækkes på ejerens bygningsforsikring. At der her er tale om, at ejer og forsikringstager anvender den forsikrede bygning til beboelse for tredjemand i offentlig regi betyder ikke, at forsikringen dækker tredjemands udgifter.

Øvrige indirekte tab er ikke dækket

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at det fremgår af vilkårenes punkt 8.D, at 'øvrige indirekte tab ikke er dækket af forsikringen' - ej heller for sikrede på policen.

5.

82.876

Således kan vi ikke tilbyde at dække et eventuelt tab, som vores forsikringstager ...kirken måtte lide indirekte derved, at boligbidraget nedsættes i præstens lønudbetaling.

Vi henviser som eksempel til AK 66.434, hvor nævnet udtaler, at huslejetab er at anse som et indirekte tab, og ikke dækket af ejerskifteforsikringen. AK 67.495, hvor klager selv er flyttet i anden bolig og det forhold, at den beskadigede bolig ikke kan sælges som planlagt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, da der er tale om et indirekte tab.

Skimmelafrensning af løvsøre er ikke dækket

Skimmelrengøring af løvsøre er ikke omfattet af en bygningsforsikring, ej heller selvom der er tale om forsikringstagers løvsøre.

Det fremgår af vilkårene til forsikringen punkt 2: 'Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, med mindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen'.

Vi kan således ikke tilbyde at dække rengøring af præst ... indbo mv.

Afrensning og kvalitetssikring af skimmel af selve bygningen er naturligvis blevet dækket i forbindelse med skadesudbedringen.

Vi fastholder vores afgørelse

På ovenstående baggrund må vi fastholde vores afgørelse, da der er tale om en person, som ikke er sikret på policen og forsikringen i øvrigt ikke dækker forsikringstagers indirekte tab."

Hertil har klagerens advokat i brev af 28/8 2012 til nævnet bemærket:

"Hvilken juridisk person er dækket af forsikringen hos Topdanmark A/S:

Idet jeg henviser til den ved bilag ... fremlagte police, er jeg enig i, at forsikringen er tegnet af den juridiske person, ...kirken.

For at undgå at betale erstatning for skadesbekæmpelse, genhusning og manglende boligbidrag, henviser Topdanmark A/S til, at skadelidte er præsten ... og ikke ...kirken.

Det er således min opfattelse, at Topdanmark A/S forsøger at nægte at erstatte skadesbekæmpelse, genhusning og manglende boligbidrag med den begrundelse, at forsikringstager ikke er en fysisk person.

Da forsikringen blev tegnet fremgår det klart af Topdanmark A/S's police, at forsikringstager er ...kirken A/S, som er en juridisk person og ikke en fysisk person.

Det burde derfor også have været åbenbart for Topdanmark A/S, at ...kirken ville overlade brugen af ejendommen ..., til en fysisk person, idet det i sagens natur vil være umuligt, at den juridiske person, ...kirken, kunne bebo ejendommen.

Ved gennemgang af den ved bilag ... fremlagte police kan det konstateres, at det ingen steder følger, at dækning af skadesbekæmpelse og genhusningen forudsætter, at forsikringstager er en fysisk person.

Topdanmark A/S' fremgangsmåde er ikke beskyttelsesværdigt, idet forsikringselskabet reelt sælger et produkt, som kunden kun delvist er dækket af efter Topdanmark A/S' opfattelse.

Ved tegning af den ved bilag ... fremlagte forsikringspolice, burde Topdanmark A/S derfor have fortalt ...kirken, at der var dele af policen, som ...kirken ikke ville være dækket af.

De manglende oplysninger om forhold, som ikke ville blive dækket ved en skade er, efter min opfattelse, alene Topdanmark A/S' ansvar.

Det må i den forbindelse lægges vægt på, at Topdanmark A/S er den professionelle part, som har skrevet og formuleret den ved bilag ... fremlagte police.

Jeg gør således gældende, at det ved tegning af forsikring bør være et åbenbart krav, at forsikringssselskabet fortæller, hvis der er forhold, som er angivet som dækningsberettiget i policen, men som ikke gælder for den pågældende forsikringstager.

Da min klient har været i god tro ved tegning af den ved bilag ... fremlagte forsikring, skal jeg derfor fastholde erstatningskravet i bilag ...

Jeg mener i øvrigt ikke, at Topdanmark A/S har noget juridisk grundlag for en indskrænkende fortolkning af den ved bilag ... fremlagte police.

Erstatningskrav:

Jeg skal således fastholde det fulde omfang af de i bilag 6 fremsatte erstatningskrav i sin helhed.

I den forbindelse skal jeg fremhæve, at jeg i den ved bilag ... fremlagte police under punktet genhusningen mener, at kravet manglende boligbidrag passende kan henføres til dette punkt."

Herefter har selskabet i brev af 13/9 2012 til nævnet anført:

"Vores kundes advokat henviser til, at vi bør dække præstens genhusningsudgifter og løssørefrensning på trods af, at denne ikke er forsikringstager som følge af, at ...kirken er en juridisk person, og derfor ikke selv lider et direkte tab ved ikke at kunne bebo ejendommen.

Herudover anses også det forhold, at præstens får nedsat sit boligbidrag, som indeholdes i hans lønudbetaling, til alene at angå 1.000,- kr. i februar - maj 2010 og helt at bortfalde fra 15. maj -30. juni 2010 som erstatningsberettigende.

Således opgøres både præstens udgifter ved genhusning og det ellers for præstens positive i en nedsættelse af hans boligbidrag som tab. I bedste fald bør vel nedsættelsen af boligbidraget i hvert tilfælde fragå det for præsten opgjorte tab, derved at han er blevet delvist fritaget for at betale boligbidrag i sin lønudbetaling som vanligt.

Det for præsten nedsatte og bortfaldne boligbidrag opgøres også som indirekte tab, derved at kirkeministeriet ikke foretager sædvanlig fradrag i lønudbetalingen.

Løsøre er ikke dækket af en bygningsforsikring

Skimmelafrensning af boligen har vi dækket på ejerskifteforsikringen. Vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af omkostninger til løsøreafrensning, da der er tale om en bygningsforsikring, som alene dækker skade på de forsikrede bygninger. Vi henviser til vilkårenes punkt 2 og vores tidligere brev.

7.

82.876

Vi må igen henvise til, at den ansatte præst kontakter sin indboforsikring.

Vi bemærker igen, at vi reelt allerede har været behjælpelige ved at dække håndtering af løsøre i forbindelse med udbedring af bygningskaden.

Vi fastholder at præsten ikke er forsikringstager

Vi må fortsat fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække tredjemands tab, der som led i sin ansættelse har beboet ejendommen som tjenestebolig.

Allerede fordi præsten ikke er forsikringstager, kan vi ikke tilbyde dækning.

Det er naturligvis en forudsætning, at der er tale om et direkte tab lidt af den forsikrede personkreds.

Sikret er efter vilkårenes punkt 1 den i policen anførte forsikringstager(køber).

Forsikringstager lider ikke direkte tab udover det dækkede

Vi har dækket en udbedring af skimmelskaden og har i skadessagen afholdt udgifter for 581.276,32 kr.

Denne skade repræsenterer et direkte tab for vores kunde og forsikringstager ...kirken.

...kirken lider som forsikringstager ikke et direkte tab ved ikke at kunne bebo ejendommen, som der efter vilkårenes punkt 8.D kan opnås dækning for, i det omfang man som forsikringstager har merudgifter ved fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i 1 år.

Det savner holdepunkter i forsikringsretten at skulle dække tredjemands udgifter alene fordi forsikringstager ikke selv lider et direkte tab ved ikke at kunne bebo ejendommen.

Vi kan ikke på denne vis tilbyde, at vores kunde overdrager dele af sin forsikringspolice til en hos os uforsikret person alene af den årsag, at vores kunde ikke selv lider et direkte tab, der opfylder vilkårenes punkt 8.D.

Vi henviser i den forbindelse også for god ordens skyld til berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39.

Såfremt ...kirken som forsikringstager indirekte skulle lide et tab som følge af præstens nedsatte boligbidrag følger af vilkårenes punkt 8.D, at øvrige indirekte tab ikke er dækket af ejer-skiftforsikringen.

At vores kundes advokat har en holdning til det beskyttelsesværdige heri ændrer desværre ikke herved.

Der er tale om en forbrugerbeskyttelsesordning

Det er i forbindelse med tegningen af forsikringen som udgangspunkt os uvedkommende, hvad vores kunde ønsker at anvende ejendommen til, når der er tale om en sælger, som er ikke erhvervsdrivende, og som selv har beboet ejendommen.

Lovens sigte er at forbedre vilkårene for forbrugere. Da omsætning af fast ejendom typisk sker mellem forbrugere har lovgiver valgt at beskytte både køber og sælger.

8.

82.876

Hvis den ene part er erhvervsdrivende og den anden part ikke erhvervsdrivende, beskyttes den ikke erhvervsdrivende. Reglerne gælder derfor ved salg af egen bolig til erhvervsdrivende, der vil benytte ejendommen til forretning eller udlejning. *Reglerne gælder ikke for juridiske personer.* Vi henviser til Henning Jønsson i 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring - en kommentar' 3. udgave. side 255.

Da vores forsikringstager således ikke lider et direkte tab derved, at de ikke bebor ejendommen, når de har erhvervet ejendommen som juridisk person og anvender ejendommen i dette regi, anser vi dette helt i tråd med lovgivers ønske om forbrugerbeskyttelse.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi må af ovenstående årsager fastholde, at vi ikke kan være behjælpelig med at dække tredjemands udgifter ved genhusning og løsøreafrensning, da denne ikke er forsikringstager på policen og løsøre ikke er omfattet af forsikringsdækning - ej heller for den forsikrede.

Da vores forsikringstager ikke lider et direkte tab ved ikke at kunne bebo ejendommen, anser vi det ikke for sandsynliggjort at de opgjorte udgifter skal betragtes som en forsikringsbegivenhed på vores kundes forsikring."

Efterfølgende er klagerens advokat og selskabet kommet med yderligere kommentarer i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"1

Hvem er sikret

Sikret er den i policen anførte forsikringstager (køber).

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at de ikke er undersøgt af den bygningsagkyndige eller andet fremgår af policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

...

8

Udgifter til redning, oprydning, samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år. Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

9.

82.876

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække skimmelaflrensning af løvsøre, idet der er tale om en bygningsforsikring, som alene dækker skade på de forsikrede bygninger.

At forsikringstageren mister en indtægt i form af reducerede eller manglende boligbidrag, er ikke et krav, der kan gøres gældende mod ejerskifteforsikringen, der ikke dækker huslejetab.

Forsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelserne alene udgifter ved fraflytning m.v. af egen bolig. Der er dermed ikke dækning ved en lejers fraflytning og dermed heller ikke for præstens udgifter.

Selskabet er ikke forpligtet til at afholde præstens udgifter i forbindelse med skaden, idet præsten ikke er sikret på policen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen