

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 102316:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

If Skadeforsikring
Stamholmen 159
2650 Hvidovre

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren har købt ejendom den 14/10 2022 med overtagelse den 1/2 2023. I forbindelse med brand inden overtagelsesdagen har selskabet dækket udbedring af brandskader på ejendommen over sælgerens husforsikring. I brev af 23/9 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"If Forsikring tilpligtes at betale kr. 67.236,00 for dækning af omkostninger til genhusning. Beløbet forrentes med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

SAGSFREMSTILLING:

Nærværende sag omhandler, hvorvidt If Forsikring er forpligtet til at dække klagers omkostninger til genhusning i forbindelse med brand på ejendommen ...

Klager havde ved købsaftale underskrevet d. 14.10.2022 erhvervet ejendommen ... Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag 1**.

Overtagelsesdagen var fastsat til d. 01.02.2023, jf. bilag 1, s. 2. Fra d. 01.02.2023 ville risikoen for ejendommen overgå til klager, jf. købsaftalens standardvilkår, jf. bilag 1, s. 14. Hvis ejendommen var fuld- og nyværdiforsikret mod brandskade, overgik risikoen herfor dog allerede til klager ved købsaftalens underskrift.

Husforsikringen –Policenummer: ... fremlægges som sagens **bilag 2**. På ejendommen var der tegnet fuld dækning med Hus, Hus Plus og Hus Super og således også branddækning, hvori også var indeholdt dækning af omkostninger til genhusning. Forsikringstager var den daværende ejer af ejendommen.

Ejendommen brændte desværre i december 2022, dvs. inden den juridiske og faktiske overtagelsesdag.

If Forsikring har i forbindelse med branden påtaget sig at udbetale erstatning til istandsættelsen i henhold til forsikringsvilkårene. Dette er der således ikke tvist om i nærværende sag.

Idet istandsættelse af den brændte ejendom ikke var færdiggjort ved overtagelsen d. 01.02.2023, har klager anmodet om dækning af omkostninger til genhusning fra d. 01.02.2023 og frem til ejendommen var indflytningsklar d. 15.01.2024.

If Forsikring har dog afvist at ville dække klagers udgifter til genhusning. Parternes korrespondance herom fremlægges som **bilag 3**.

I perioden fra klager juridisk overtog ejendommen d. 01.02.2023 og frem til indflytning d. 15.01.2024 har klager – ud over udgiften til den brændte ejendom - haft udgift til lejebolig beliggende ... med kr. 5.603,00 ekskl. forbrug pr. måned. Lejekontrakt fremlægges som sagens **bilag 4**.

Parterne er herefter uenige om, hvorvidt klager som køber af ejendommen indtræder fuldt ud i sælgers ret til forsikringsdækning, herunder også omkostninger til genhusning, eller om klager alene har krav på erstatning svarende til istandsættelsesudgifterne beregnet efter forsikringsvilkårene.

ANBRINGENDER:

Til støtte for den nedlagte påstand gøres følgende gældende.

1. Forsikringsbegivenhedens indtræden

Det kan lægges til grund, at forsikringsbegivenheden indtrådte i december 2022. Herefter vil det være de forsikringsretlige vilkår på brandtidspunktet, der vil gøre sig gældende, og If Forsikring være forpligtede i henhold til.

Det er samtidig uden betydning, hvorvidt forsikringen er ophørt efter overtagelsesdagen d. 01.02.2023, idet forsikringsbegivenheden og derved også If Forsikrings erstatningspligt er indtrådt forinden ophørstidspunktet, jf. Forsikringsaftalelovens § 24 forudsætningsvist samt princippet heri.

2. Klagers indtræden i forsikringsvilkår

Det gøres gældende, at klager i henhold til sædvanlig praksis indtræder i fuldt omfang i sælgers ret til forsikringsdækning, herunder også i tilfælde af brand, jf. bilag 1 s. 14.

Klagers indtræden vil i dette tilfælde omfatte de tilsvarende vilkår, som sælger havde tegnet forsikring for, således også erstatning for genhusningsomkostninger.

Det kan således ikke komme If Forsikring til gode og klager til skade, at ejendommen brænder inden overtagelsesdagen.

3. Klagers erstatningsopgørelse

Klager har i perioden d. 01.02.23 – 15.01.24 måtte genhuses i et mindre lejemål beliggende ... med en månedlig husleje på kr. 5.603,00 ekskl. forbrug.

Herved har klager haft en faktisk omkostning på dobbelt husførelse svarende til kr. 5.603,00 x 12 mdr. = kr. 67.236,00, som opgjort i påstandsbeløbet."

Selskabet har den 25/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagen vedrører brandskade i et hus som på brandtidspunktet var ejet af vores forsikringskunde. Klager har købt huset med overtagelse få måneder efter brand. Retten til erstatning for det brændte hus er overgået til Klager, som er køber af huset. Klagers krav for merudgift i forbindelse med genhusning efter policens ophør, er ikke dækket af vores forsikringskundes police, hvorfor vi har afvist at betale erstatning til Klager for genhusning i udbedringsperioden.

Twisten vedrører udelukkende hvor vidt retten til erstatning for klagers udgifter til genhusning, er dækket af vores forsikringskundes police efter policens ophør.

Kundeforhold

Vores forsikringskunde køber forsikring for huset den 1. november 2021, forsikringspolice har Klagers advokat fremlagt som bilag 2.

Sagens forløb

Vores forsikringskunde anmelder brandskade i huset den 11. december 2022. Skaden på huset er udbedret for i alt ca. 1.500.000 kr. efter aftale med Klager, idet Klager over tager huset den 1. februar 2023.

Klager kræver derudover erstatning for udgifter til genhusning for perioden 1. februar 2023 og frem til skaden på huset er udbedret den 15. januar 2024. Vi har afvist at betale erstatning for genhusningen, idet vi ikke mener at vi overfor ny ejer af huset er forpligtet til at betale erstatning, der går ud over den aftale vi har haft med vores forsikringskunde. I henhold til forsikringspolice og den aftale vi har med vores forsikringskunde, er vi kun i risiko for at skulle betale genhusning frem til den 1. februar 2023, hvor police ophører og vores kunde fraflytter huset, og hermed ikke har nogen merudgifter. Vi henviser til korrespondance som Klagers advokat har fremlagt som bilag 3.

Vi fastholder vores afgørelse

Efter at have gennemgået sagen endnu engang mener vi ikke, at der er kommet nye oplysninger i sagen som gør, at vi kan anerkende kravet om erstatning for Klagers genhusning.

Klagers advokat gør gældende i klageskriftet til Nævnet, at køber af huset indtræder i fuldt omfang i sælgers ret til forsikringsdækning. Vores påstand er at sælgers ikke har ret til erstatning for genhusning efter fraflytningen den 1. februar 2023, idet sælger efter den dato, ikke har en merudgift til genhusning.

Der er derfor ingen ret til forsikringsdækning, som køber af huset, kan indtræde i.

Vores forsikringskunde har indgået en købsaftale med Klager omkring overtagelse af huset, vi henviser til bilag 1, som Klagers advokat har vedlagt. Den aftale er at betragte som en inter partes aftale, som er os uvedkommende. I den aftale fremgår det, at køber får ret til erstatning for brandskaden, fordi branden er sket i vores kundes forsikringsperiode. Det kan ikke aftales uden

vores accept, at køber indtræder i øvrige rettigheder eller rettigheder ud over den aftale vi har med vores forsikringskunde.

Vi er alene forpligtet til at betale erstatning i henhold til den aftale vi har haft med vores forsikringskunde og kan derfor ikke betale for udgifterne til Klagers genhusning."

Klagerens advokat har i brev af 18/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Idet forsikringsbegivenheden er indtrådt, før forsikringstager fraflytter ejendommen, gøres det gældende, at salget medfører overgang af samtlige rettigheder til dækning for branden, herunder også genhusning.

Den omstændighed, at forsikringstager efterfølgende fraflytter, kan ikke stille forsikringsselskabet bedre eller anderledes, og køber af ejendommen træder ind i de samme rettigheder, som den tidligere ejer."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af købsaftale af 14/10 2022 fremgår bl.a.:

" Overtagelse, aflevering og risikoovergang (købsaftalens afsnit 2)

...

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen. Hvis ejendommens bygninger er fuld- og nyværdiforsikrede mod brandskade, overgår risikoen hefor dig allerede til køber ved købsaftalens underskrift. Eventuel udgift til selvrisiko ved udbetaling af erstatning i forbindelse med brandskade afholdes af sælger. Køber er da berettiget til erstatningen fra brandforsikringen efter de erom gældende regler og forpligtet til at opfylde den indgåede handel."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"11.11 UDGIFTER TIL REDNING OG BEVARING SAMT UD- OG INDFLYTNING

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen og i det omfang forsikringsstedet ikke kan

benyttes, betaler vi også:

- udgifter til redning og bevaring af det forsikrede, herunder forsvarlige redningsforanstaltninger til afværgelse af en umiddelbart truende skade
- udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af privat indbo, hvis skaden er årsag til, at boligen er ubeboelig
- dokumenterede merudgifter ved din fraflytning af boligen
- dokumenteret tab af lejeindtægt for udlejet værelse/ bolig.

Vi betaler erstatning i indtil 1 måned efter, at skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter, at skaden er sket. Bliver skaden ikke udbedret, eller bliver bygningen* genopført i en anden form, betaler vi kun erstatning for det tidsrum, det ville have taget at sætte bygningen* i samme stand som før skaden.

Er du skyld i, at udbedringen bliver forsinket, betaler vi ikke de merudgifter eller huslejetab, der er forbundet med forsinkelsen.

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102316

Eventuelle besparelser eller erstatning fra anden side bliver fratrullet i erstatningen.

...

15. RISIKOÆNDRINGER OG EJERSKIFTE

...

15.2 VED EJERSKIFTE

Forsikringen ophører ved ejerskifte, derfor skal dette meldes til os. Den nye ejer vil dog være dækket i indtil 4 uger efter overtagelsesdagen, såfremt der ikke er tegnet anden forsikring. Opsigelse af bygningsbrandforsikringen kan kun ske som beskrevet i afsnit 14.3.3."

Nævnet udtaler:

Klageren købte den 14/10 2022 den forsikrede ejendom med overtagelse den 1/2 2023. Ejendommen brændte i december 2022, og selskabet har dækket brandskaderne på ejendommen, idet klageren som køber af huset er indtrådt i sælgerens/forsikringstagerens krav mod selskabet. Klageren flyttede ind i den istandsatte ejendom den 15/1 2024. Selskabet har afvist at dække klagerens genhusningsomkostninger fra 1/2 2023 til 15/1 2024 med henvisning til, at sælgerens/forsikringstagerens police udløb den 1/2 2023, hvor klageren overtog af ejendommen. Klageren ønsker dækning for genhusningsomkostninger på 67.236 kr.

Klageren har anført, at klageren indtræder i fuldt omfang i sælgerens/forsikringstagerens ret til forsikringsdækning. Klageren har anført, at det er uden betydning, hvorvidt sælgerens husforsikring er ophørt efter overtagelsesdagen den 1/2 2023, idet forsikringsbegivenheden og selskabets erstatningspligt er indtrådt inden ophørstidspunktet. Det kan ikke komme selskabet til gode, at ejendommen brændte inden overtagelsesdagen.

Selskabet har anført, at selskabet ikke er forpligtet til at betale erstatning til klageren, der går ud over den aftale, selskabet havde med sælgeren/forsikringstageren. Selskabet var alene i risiko for at skulle betale genhusning frem til den 1/2 2023, hvor policen ophørte og forsikringstageren fraflyttede huset. Selskabet har anført, at forsikringstageren ikke har haft merudgifter til genhusning efter fraflytningstidspunktet. Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 11.11, at selskabet i forbindelse med en skade – der er dækket af forsikringen, og i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes – dækker dokumenterede merudgifter ved den sikredes fraflytning af boligen.

Nævnet lægger til grund, at klageren har fået transport af den tidligere ejer på ethvert krav, som den tidligere ejer måtte have mod selskabet i anledning af branden. Nævnet bemærker, at

Ankenævnet for Forsikring

7.

102316

klageren ved en sådan transport ikke kan opnå bedre ret over for selskabet end den tidligere ejer havde.

På den baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den tidligere ejer ikke har ret til erstatning for genhusning efter fraflytningen den 1/2 2023, idet den tidligere ejer efter den dato ikke har en merudgift til genhusning. Der er derfor ikke noget krav på genhusning efter 31/1 2023, som klageren kan indtræde i.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand