660/02

Den 2. december 2002 blev i sag nr. 58.278:

xxxxxxx xxxxx
xx xxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for mistet lejeindtægt i forbindelse med en rørskade i tilknytning til en swimmingpool.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for den mistede lejeindtægt med henvisning til, at rørskaden ikke har gjort huset ubeboeligt, hvilket er et krav i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren påstår selskabet pligtig at erstatte lejetabet, der udgør 6.750 kr. Til støtte herfor gør klageren gældende:

"Når lejere skal have et stort luksushus med indendørs swimmingpool om vinteren er det et ufravigeligt krav, at poolen kan benyttes. Det er helt klart, at lejere i modsat fald aflyser lejemålet og booker et andet tilsvarende stort luksuspoolhus.

...

Selskabet kan ikke være bekendt at hævde at huset var brugeligt for lejere som havde booket sig ind i et fuldstændigt fungerende stort luksussommerhus med indendørs swimmingpool. Selskabet kan heller ikke være bekendt at hævde at lejetabet var undgåeligt. Det er en dokumenteret kendsgerning, at

- huset var udlejet for kr. 6750,- til ugerne 09 - 10/2002 før skaden blev opdaget

- der opstod et tilsvarende lejetab under reparationen
- lejetabet var uundgåeligt og stod i direkte sammenhæng med selve forsikringsskaden

For øvrigt kom indsigelsen alligevel alt for sent under selve reparationsperioden. Det var altså ikke engang teoretisk muligt rettidig at reagere på denne."

Selskabet har hertil i skrivelse af 2/5 2002 til nævnet anført:

"Vi har den 28. januar 2002 modtaget anmeldelse af rørskade, der er opstået i tilknytning til swimmingpoolen. I anmeldelsen gør vores kunde opmærksom på krav vedr. lejetab i forbindelse med reparation, samt krav omkring genopvarmning og rengøring.

Af vores betingelser (afsnit 8 stk. 6, lejetab) fremgår, 'Bliver boligen ubeboelig som følge af en skade, der er omfattet af forsikringen, betales efter aftale med selskabet mistet lejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt' Den aktuelle rørskade er alene sket i et afgrænset område til poolen, som ydermere er afskærmet fra resten af huset, hvorfor der ikke er tale om at huset er ubeboeligt. Samtidig er det ejer, der selv tager stilling til aflysning af udlejningen, inden skadens omfang er konstateret (kravet rejser han i anmeldelsen), det viser sig da også at reparationen er færdig i løbet af en uge. Endelig er det forsikringstager, der selv beslutter reparationstidspunktet. Med hensyn til klagen omkring tidspunktet for afslaget, er vi nødsaget til at konstatere samt kende omfanget af skaden inden vi kan afslå at erstatte for lejetab. Taksator har da også ved besøg hos kunden underrettet denne inden reparationen blev påbegyndt.

På baggrund af skadens afgrænsede område, samt det, at det er vores kunde, der af lyser lejeaftalen inden omfanget af skaden kendes, fastholder vi, at vores kunde ikke har krav på lejetab i forbindelse med den anmeldte skade."

Klageren har i skrivelse af 23/5 2002 til nævnet bl.a. bemærket følgende til det af selskabet anførte:

"Det var slet ikke muligt at konstatere skadens omfang uden at aflyse lejemålet fordi det var tvingende nødvendigt at tømme swimmingpoolen for at undersøge den. Men

der var alle uger hen til uge 16 udlejet og det var ikke muligt at vente med reparationen så længe.

...

Det passer heller ikke at taksatoren havde underrettet mig om at selskabet ville afslå at erstatte for lejetab inden reparationen blev påbegyndt. Det skete tværtimod først da reparationen næsten var færdig. Han kom sågar efter reparationens begyndelse den 26.02.2002 for at hente dokumentationer for udlejningen uden at udtale sig om det at lejetabet ikke ville blive erstattet. Hvorfor skulle han ellers haft hentet disse dokumentationer?"

Selskabet fastholder dets afgørelse.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**Afsnit 8 Følgeudgifter**

Forsikringen dækker:

...

Stk. 6 Genhusning, flytteomkostninger og lejetab

Bliver boligen ubeboelig som følge af en skade, der er omfattet af forsikringen, betales efter aftale med selskabet:

...

- mistet lejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt."

Nævnet udtaler:

Ved vurderingen af, om huset er beboeligt for lejere under skadereparation, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 8, stk. 6, 2. pind, finder nævnet, at dette spørgsmål må afgøres ud fra, om lejerne kan fastholdes på lejemålet, trods ulemperne i forbindelse med skaden. Nævnet finder det efter det oplyste for ubetænkeligt at lægge til grund, at lejerne har kunnet annullere lejemålet, når swimmingpoolen ikke kunne benyttes. Da lejens størrelse er ubestridt, og da nævnet ikke finder, at klagerens dispositioner vedrørende udbedringen kan kritiseres, finder nævnet, at selskabet skal godtgøre klageren lejen på 6.750 kr.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal udbetale klageren 6.750 kr. med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen