678/03

Den 25. august 2003 blev i sag nr. 59.954:

xxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
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 svampeskade.

Klageren har i klageskrivelsen af 26/11 2002 redegjort for sagsforløbet således:

"10/6 Skaden anmeldt til Tryg pr. telefon.

10/6 – 11/6 Telefonsamtale med taksator S.: adspurgt af denne, hvorvidt vi kendte en murer i området, svarede vi benægtende. Hertil svarede han, at så skaffede han en. Taksator oplystes om at genboen havde en nøgle til sommerhuset.

12/6 Møde mellem taksator S., forsikringsselskabets tømrermester H. og genbo W.B.

…

26/6 Specialistfirma Goritas undersøger skaden efter at forsikringsselskabets tømrer har nedtaget et antal loftsplader.

27/6 Genboen opdager at nedtagne loftsplader ikke er sat på plads igen. Vi gør taksator S. opmærksom på udlejningen 29/6 og han lover at sørge for at loftspladerne bliver sat midlertidigt op, således at udlejningen kan gennemføres.

28/6 Loftspladerne sættes midlertidigt op. Genboen opdager senere på dagen at der ikke er gjort rent efter opsætningen. Da vi ikke kan få fat i taksator S., aftaler vi derfor med genbokonen at hun forsøger at gøre rent i et forsøg på at redde udlejningen dagen efter.

29/6 Lejerne nægter at tiltræde lejemålet, da skabene i køkkenet under skadestedet er belagt med støv og smuds. Udlejningsbureauet er enigt heri.

…

8/7 … Udlejningsbureauet turde ikke løbe an på den usikkerhed og ophævede derfor lejemålet."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 3/2 2003 til nævnet anført:

"Da vores kunde bor på Sjælland, og fritidshuset er beliggende i Jylland, har der i forbindelse med skaden været kontakt med vores kundes repræsentant WB. WB er nabo til vores kundes fritidshus og fører tilsyn med dette.

Den 10. juni 2002 blev der anmeldt en svampeskade i vores kundes fritidshus, og efter kontakt med blandt andet WB blev det aftalt, at vores taksator skulle besigtige skaden. Vores taksator besigtigede skaden den 12. juni 2002 sammen med tømrermester HCH og WB. Samme dag blev der indsendt prøvemateriale til Goritas.

Af brev af 13. juni 2002 fra Goritas fremgik, at det ikke var muligt at karakterisere den indsendte prøve, idet der ikke indgik nedbrudt træ i prøvematerialet. Herefter nedtog tømrermester HCH nogle loftplader, så Goritas den 26. juni 2002 kunne undersøge skaden nærmere. Af brev af 1. juli 2002 fra Goritas fremgik, at der var tale om en svampeskade.

Da fritidshuset var udlejet, havde tømrermester HCH sat loftpladerne midlertidigt op igen. Vores kunde har oplyst, at det var nødvendigt for WB at gøre rent i 10-12 timer efter tømrermester HCH.

Af taksatorrapporten af 12. juli 2002 fremgår blandt andet: 'Skadeomfanget/aftale: Nedtagning af loftsplader i køkken, bad og gang, smøring med Boracol, forstærkning af nedbrudt spær. Genopsætning af ekst. loftplader og dæklister m.v. Diverse rengø-

ring m.v. Reparation af malerbehandling på loft og lister m.v. … Kalkulation: …Arbejdet er igangsat ved tømrermester HCH.'

Tømrermester HCH udstedte den 19. juli 2002 en faktura på 9.218,75 kr. til vores kunde.

Vores taksator havde meddelt vores kunde, at der skulle monteres udluftning i badeværelset, og at dette arbejde ikke var dækket af forsikringen. Efterfølgende har vores kunde i brev af 12. august 2002 oplyst, at dette arbejde var blevet udført af tømrermester HCH.

Vores kunde har rejst krav om huslejetab for perioderne 29. juni til 13. juli 2002 og 20. juli til 27. juli 2002. Vores kunde har i brev af 30. august 2002 oplyst, at det første lejemål blev aflyst, da 'lejeren ikke accepterede huset på grund af spor (støv og snavs) efter håndværkernes indledningsvise åbning af loftet', og at det andet lejemål blev aflyst 'på grund af usikkerhed omkring tidspunktet for håndværkernes udbedring af skaden (p.g.a. ferietiden, ifølge tømrermester HCH)'.

Vi har afvist vores kundes krav.

Efter at have modtaget klagen har vi gennemgået sagen på ny.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 1.4.6 fremgår, at i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen omfattet skade dækkes tab af lejeindtægt.

Vores kunde har anført, at tømrermester HCH var rekvireret af vores taksator. Dette skal vi imidlertid bestride. Vi har haft kontaktet vores taksator, der har oplyst, at han alene – da vores kunde ikke selv kendte en lokal håndværker – havde foreslået den pågældende tømrermester. Dette er også bekræftet af vores kundes sagsfremstilling til Ankenævnet.

Herefter gør vi gældende, at tømrermester HCH har arbejdet for vores kunde, hvilket i øvrigt også er i overensstemmelse med almindelig praksis. Vi henviser til Preben Lyngsø, Dansk Forsikringsret, 7. udgave, 1994, side 377. Det forhold, at vi i henhold til forsikringsaftalen med vores kunde har betalt regningen i sidste ende fører ikke til andet resultat.

Vedrørende det første lejemål, perioden 29. juni – 13. juli 2002.

Af vores kundes brev af 8. oktober 2002 fremgår blandt andet: 'Vores flinke nabo måtte rykke ud og gøre rent samt støvsuge i mange timer, det var jo noget af en feberredning, og vi har naturligvis også måtte betale hende for indsatsen. Lejeren ville imidlertid ikke acceptere huset, da han kiggede ud i køkkenskabet og fandt støv og smuler på tallerkenerne. Skabet er lige nedenunder skadestedet og støvet er naturligvis kommet ind foroven.'

Vi gør gældende, at efter tømrermester HCH midlertidigt havde sat loftspladerne op, og WB havde brugt 10-12 timer på rengøring, var huset beboeligt. Herefter må vi afvise vores kundes krav om dækning af huslejetab.

Vi har betalt 700 kr. i erstatning for eget arbejde – rengøring mv. – i forbindelse med skaden. Beløbet er en del af selve erstatningen efter svampeskaden, der i øvrigt omfatter blandt andet reparationsudgiften på 9.218,75 kr. samt undersøgelser hos Goritas. Dette medfører ikke, at vi også skal betale huslejetab i sagen.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at vi ikke finder det godtgjort, at den pågældende lejer juridisk var berettiget til at annullere lejemålet.

Vedrørende det andet lejemål, perioden 20. juli – 27. juli 2002.

Vi gør gældende, at vores kunde kunne have aftalt nærmere med tømrermester HCH, hvornår arbejdet passende kunne udføres, evt. skydes til efter lejeperioden. Vi fastholder således vores afvisning af at udbetale erstatning for huslejetab i sagen."

Klageren har i skrivelse af 19/2 2003 til nævnet bemærket:

"Vedrørende det andet lejemål vil vi godt medgive at vi nok kunne have aftalt et senere tidspunkt for arbejdet, således at lejemålet kunne have været gennemført."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**1.4.6 Huslejetab**

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en af forsikringen omfattet skade eller skade, der kan dækkes ved sædvanlig bygningsbrandforsikring, dækkes:

a. tab af lejeindtægt."

Nævnet udtaler:

Årsagen til annullering af lejeaftalen angives at være mangelfuld rengøring efter håndværker. Nævnet finder, at den utilstrækkelige rengøring under de givne omstændigheder ikke er selskabets risiko, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for huslejetab.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand