685/03

Den 17. november 2003 blev i sag nr. 60.492:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning.

I forbindelse med en svampeskade i den ejendom, hvor klageren bor, var det nødvendigt at foretage reparationsarbejder i klagerens lejlighed.

Klageren har ved skrivelse af 24/11 2002 til selskabet redegjort for sit krav således:

> "Jeg overtog ny bolig den 1. juli og fraflyttede … den 12. juli. Den 15. oktober havde vi afleveringsforretning på ejendommen, hvor også min lejlighed netop var blevet klar som den sidste af de berørte lejligheder.
>
> Mit tab som flg. af lejlighedens uanvendelighed til salg er flg.:
>
> - Refundering af første salgsmåned (jeg fik potentielle købere, men de kunne ikke afvente skadesudbedringen). Maj måned.
> - Refundering af fællesudgifter, á contovarme, og obligatorisk kabeltv-afgift.
> - Refundering af ejendomsskat.
> - Refundering af rentebetaling på terminsydelse til Nykredit.
> - Refundering af rentetilskrivning på købslån i Nordea.

Dette bliver i 4½ måned som flg.:

Fællesudgifter m.m.	kr. 7.337,25
Ejendomsskat	kr. 835,00
Terminsrenter	kr. 14.112,50
Rentetilskrivning	kr. 26.425,30 (÷ 10 dage)
Samlet refundering	**kr. 48.710,05**"

Selskabet har erstattet klagerens nettohusleje i den periode, hvor svampeskaden blev udbedret. Selskabet har udbetalt 9.904,72 kr. for terminsydelser og fællesudgifter for to måneder.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Jeg har ikke fået dækket mine udgifter for en lejlighed, som jeg ikke kunne sætte til salg og, som jeg ikke kunne bo i. En aftale, jeg mundtlig indgik med B.L. den 29. maj 2002, og som jeg siden forgæves forsøgte at få skriftligt verificeret.

…

Jeg fik i den sidste halvdel af maj kontakt til potentielle købere. De beså lejligheden to gange og afgav tilbud, hvor de ville sikre sig indflytning senest 1. august. Dette kunne jeg af gode grunde ikke love, da vi på det tidspunkt endnu ikke kendte det fulde omfang af svampeskaderne og stod foran sommerferie."

Klageren ønsker endvidere, at selskabet skal betale renters rente af restbeløbet.

I selskabets skrivelse af 1/4 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager har ikke afholdt udgifter til leje af tilsvarende lokaler, idet klageren flyttede til en ny og større ejerlejlighed i Lyngby.

Selskabet har derfor valgt at udbetale en godtgørelse på baggrund af, hvad klager har oplyst om de faktiske udgifter til ejerlejligheden i den svampeskadede ejendom. Selskabet har udbetalt kr. 9.904,72 svarende til terminsydelser og fællesudgifter for to måneder jf. vores skrivelse af 17.12.02, som vedlægges som bilag ..

Det fremgår af selskabets skrivelse af 28.06.02, som vedlægges som bilag .. at selskabet har aftalt med klager, at denne skulle fraflytte ejendommen i uge 28,

08.07.02 - 14.07.02. Klager fraflyttede 12.07.02 jf. skrivelse af 24.11.02, som vedlægges som bilag ..

Udbedringen af svampeskaderne blev afsluttet i september. J. Totalentreprise, som stod for udbedringen, fremsendte faktura af 16.09.02 (bilag ..), hvoraf fremgår, at arbejdet er udført. De arbejder i lejligheden, der er foregået efter denne dato, har ikke med svampeskaden at gøre. Vi må derfor fastholde, at perioden, hvor klager er berettiget til at få dækning for udgifter i henhold til betingelsernes pkt. 3.2 er 12.07.02 til 16.09.02.

Klagerens krav på erstatning, i forbindelse med at salget af lejligheden blev sat i bero, er ikke en erstatning, der har hjemmel i forsikringsaftalen. Det er klager selv, der har valgt at sætte salget i bero. Taksator B.L. bestrider, at det er sket på hans foranledning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Huslejetabsforsikring**

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af bygningsforsikringen omfattet skade, betaler forsikringen

…

3.2. udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som sikrede selv benytter til beboelse og kontor."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at forsikringen alene dækker udgifter til leje af lokaler. Klagerens krav på erstatning i forbindelse med salg af lejlighed er således ikke dækket af forsikringen, og der ses heller ikke at være indgået aftale med taksatoren om at sætte salget af boligen i bero. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen