705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.649:

xxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte genhusningserstatning.

Skadebehandlingen i forbindelse med forsikringen er blevet varetaget af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S.

Klagerne har i forbindelse med en anmeldelse af ulovlige vvs-installationer efterfølgende anmodet selskabet om at yde genhusningserstatning. Kravet er opgjort til 81.749,90 kr. for perioden 1/8 2002 til 1/7 2003. Klagernes advokat har i skrivelse af 18/9 2003 til selskabets repræsentant bl.a. anført:

> "De følgeskader, som mine klienter, i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 10, gør gældende, at ejerskifteforsikringsselskabet også bør dække, er de udgifter, som er anført i pkt. 10 b og som omhandler andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den forsikrede ejendom.
>
> Baggrunden for dette krav er den, at mine klienter erhvervede ejendommen I..vej pr. 01.08.2002.

Da det imidlertid viste sig, at der var væsentlige skader i ejendommen, kunne mine klienter ikke flytte ind i ejendommen som forudsat pr. 1. august 2002, men måtte blive boende i deres hidtidige ejendom O..vej indtil skaderne på ejendommen I..vej var udbedret og det lykkedes herefter for mine klienter at få solgt ejendommen O..vej pr. 01.07.2003.

Mine klienter har imidlertid måttet betale samtlige udgifter i forbindelse med beboelsen af O..vej, indtil det lykkedes at få den solgt, således at de har måttet betale dobbelte udgifter i en periode, idet de samtidig var forpligtet at betale udgifterne på ejendommen I..vej, uagtet de ikke kunne benytte denne.

De ekstra udgifter, som mine klienter har haft, er udgifter til ejendomsforsikring, varme, el, ejendomsskatter incl. vandforbrug, terminsydelser samt husforsikringer.

I de nævnte beløb skal fragå den refusion, fra køberen af O..vej, som opstod i forbindelse med overtagelsen af O..vej pr. 01.07.2003.

Udgifterne fordeler sig herefter således:

Ejendomsforsikring Codan for tiden 01.09.02-01.07.03	kr.	3.234,80
Varmeudgift	kr.	17.713,23
Varmeudgift - slutafregning	kr.	740,43
El-forbrug	kr.	16.895,82
Ejendomsskat incl. vand 01.08-31.12.02	kr.	5.610,50
Ejendomsskat 01.01.-30.06.03	kr.	7.434,15
Terminsydelser kr. 2.591,69 pr. måned, for tiden 01.08.02-30.06.03	kr.	28.508,59
Husforsikring Codan for tiden 01.09.02-3,0.06.03	kr.	2.095,50
I alt	kr.	82.233,02
Heri fragår refusion fra køber af O..vej i henhold til refusionsopgørelse	kr.	483,62
således at mine klienters totale udgifter for perioden har udgjort	kr.	81.749,40"

I skrivelse af 24/9 2003 til klagernes advokat har selskabets repræsentant anført følgende:

"**Sagens forløb**

25.07.02 Modtages skadeanmeldelse.

21.08.02 Sendes skaderapport der oplyser at det anmeldte forhold ikke er omfattet af forsikringen.

14.02.03 Sendes revideret skaderapport som oplyser: På grund af en intern fejl i indtegningen af forsikringen er forsikringsdækningen fejlagtigt afvist.

Udgiften til udbedring af fejlene på VVS-installationen er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I skaderapporten accepteres et foreliggende VVS-tilbud på kr. 35.000,- incl. moms.

30.06.03 Fremsendes faktura på skadeudbedringen til forsikringstager.

Ud fra ovennævnte må vi gøre følgende gældende:

- Et hus er ikke ubeboeligt fordi vandtrykket ikke er korrekt i badeværelset.
- Vi vil anslå en fornuftig skadeudbedringsperiode, som forsikringstager i øvrigt har ansvaret for, til at være to måneder.

  Denne periode løber fra vor acceptdato 14.02.03 til 15.04.03.

Vi kan herefter acceptere at betale udgifterne til genhusning for denne periode.

De faktiske merudgifter har været:

- Driftsomkostninger for I…vej i to måneder.
- Husleje for O…vej i to måneder. Huslejen er lig med terminsydelserne ÷ skattekompensationen.

Til sidst må vi oplyse, at salgstiden for forsikringstagers gamle hus er sagen uvedkommende."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 1/10 2003 til selskabets repræsentant bl.a. anført:

"Det er min klients opfattelse, at forsikringsselskabets tilbud ikke dækker i tilstrækkelig grad.

Jeg mener heller ikke, at det er rimeligt, at min klient skal lide under, at forsikringen på grund af sine egne interne fejl ikke straks har accepteret at dække skaden, idet

dette tilsyneladende først sker i februar måned 2003, men formentlig burde være sket allerede i begyndelsen af august 2002, hvis ellers forsikringsselskabets indtegningsprocedure havde været korrekt.

Jeg mener derfor, at der bør tilkomme min klient erstatning for et længere tidsforløb end anført af Dem.

Endvidere gør min klient gældende, at det ikke alene er vandtrykket i badeværelset, der ikke er korrekt. Det forholdt sig rent faktisk således, at hverken toilettet eller nogen af de øvrige vandaftapningssteder kunne benyttes på grund af, at der simpelthen ikke kom vand.

Jeg mener ikke, det er rimeligt at betragte et hus som beboeligt, hvis der ikke er vand eller toiletforhold, der fungerer.

Min klient oplyser, at alle gulve i køkken, bryggers og badeværelse var brudt op i forbindelse med reparationen, ligesom gulvet i badeværelset på 1. salen - idet der er tale om en toplans ejendom - også var opbrudt.

Endvidere forholder det sig således, at vand og kloak var fuldkommen afbrudt i hvert fald i 2 måneder.

Min klient oplyser, at håndværkerne var næsten færdige den 23.06.2003, men ikke helt, men baggrunden for at denne dato blev benyttet var, at min klient skulle ud af huset, fordi O..vej var solgt.

Jeg mener derfor fortsat, at min opgørelse over udgifterne i perioden fra august 2002 til juni 2003 er korrekt, idet forsikringsselskabet i sit brev af 24.09. erkender, at det er forsikringsselskabet, der har begået en fejl og dette må komme selskabet til skade og kan efter min opfattelse ikke bruges som argument for at beskære den erstatning, som min klient har krav på.

Der kom intet vand og det var således ikke muligt at lave mad, vaske op, benytte toilet eller bad overhovedet i den periode, sagen stod på.

Det er muligt at en fornuftig skadeudbedringsperiode er 2 måneder, men når forsikringsselskabet selv begår en intern fejl og først efter en periode på 7 måneder anerkender at være pligtig at dække den anmeldte skade, må forsikringsselskabet også være pligtig at dække udgifterne i den periode, hvor forsikringsselskabets fejl har forhindret en korrekt behandling af sagen."

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 7/10 2003 til klagernes advokat anført følgende:

"Det er rigtigt at der er begået en fejl af forsikringsselskabet vedrørende tegningsgrundlaget, en fejl som forsikringstager har været ca. et halvt år om at opdage. Den aktuelle periode er fra vor første rapportdato den 21. august 2002 til Deres brevdato den 17. februar 2003. Straks efter at vi blev gjort opmærksom på fejlen rettede vi denne.

Hertil kommer at forsikringstager intet har oplyst om genhusning under hele sagens forløb fra 25. juli 2002 indtil modtagelsen af Deres brev dateret 18. september 2003."

Klagerne er utilfreds med selskabets afgørelse.

Selskabets repræsentant fastholder afgørelsen og gør opmærksom på, at der ikke har været mulighed for at tage stilling til berettigelsen af genhusningen, og under hvilken form genhusningen skulle foregå. Der er først blevet underrettet om genhusningen i klagernes advokats skrivelse af 18/9 2003.

Klagerne oplyser, at selskabets repræsentant skulle have bekræftet, at afslaget i efteråret 2002 stod ved magt, og at ændringen i forsikringen ikke havde betydning for denne afgørelse. Endvidere henviser de til, at tidsforløbet blev forlænget, da der var yderligere skader, som skulle udbedres. Endeligt afviser de, at det har været et problem at sælge det gamle hus.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"10. Følgeudgifter

…

I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes, som følge af en af forsikringen omfattet skade, dækkes:

…

b) andre rimelige og nødvendige merudgifter i indtil 12 måneder i anledning af fraflytning af den forsikrede ejendom."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det beroede på selskabets forhold, at klagerne ikke kunne komme i gang med reparationer i den erhvervede ejendom I…vej noget før, end tilfældet blev. Som følge heraf finder nævnet, at selskabet må yde klagerne kompensation for 8 måneders ekstra boligudgift. Nævnet kan ikke tage stilling til størrelsen af kompensationen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende at være forpligtet til at yde klagerne kompensation for 8 måneders ekstra boligudgift.

J. Hermann