751/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 67.495:

xxx xx xxxx
xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde erstatning for udgifter til terminer, el/varme, ejendomsskat, husforsikring, tilstandsrapport og renter.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende udgifter.

Selskabet henviser til, at det - inden sagen blev indbragt for nævnet - havde givet tilsagn om dækning af udgifter til el/varme. Efter modtagelse af den nødvendige dokumentation har selskabet således udbetalt 10.141,64 kr.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte den pågældende ejendom i 2001.

I 2004 påbegyndte klagerne opførsel af ny ejendom, og det var hensigten at sælge ejendommen, som blev købt i 2001.

I forbindelse med salget af ejendommen, herunder udarbejdelse af tilstandsrapport, konstaterede man sætningsproblemer, hvilket klagerne anmeldte til selskabet den 1/8 2004.

Selskabets skadekonsulent foretog besigtigelse, og der blev iværksat en geoteknisk undersøgelse. Da selskabet fik resultatet af den geotekniske undersøgelse, anerkendte selskabet forholdet som dækningsberettigende.

Da huset ville være ubeboeligt, valgte klagerne i efteråret 2004 at flytte ind i deres nye hus.

Reparationsarbejdet blev herefter iværksat, men blev undervejs forsinket af bl.a. undersøgelser i forbindelse med højt grundvandspejl. Reparationsarbejdet sluttede i sommeren 2005.

I forbindelse med sagens behandling fremsendte klagerne skrivelse af 28/6 2005 til selskabet indeholdende opgørelse over diverse udgifter til terminer, el/varme, ejendomsskat, husforsikring, tilstandsrapport og renter. Det samlede krav var opgjort til 69.401,14 kr. Samtidig vedlagde klagerne skrivelse af 13/12 2004 fra klagernes ejendomsmægler, som bekræftede, at det på grund af reparationsarbejdet havde været vanskeligt at sælge ejendommen.

I skrivelse af 6/7 2005 afviste selskabet klagernes krav og henviste bl.a. til, at øvrige indirekte tab ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Endvidere afviste selskabet, at det skulle have forhalet sagen.

Klagernes advokat og selskabet førte herefter yderligere korrespondance vedrørende klagernes krav på dækning af udgifter til genhusning.

Klagernes advokat har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han bl.a. har forhøjet erstatningskravet til 120.444,27 kr., idet han henviser til yderligere terminsudgifter og

udgifter til opbevaring/flyttemand i forbindelse med genhusning. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Klager er af den opfattelse, at der er tale om udgifter, der reelt er genhusning.

Topdanmark har ikke haft egentlig genhusning af klager, idet klager flyttede over i det nye hus, jævnfør ovenfor og dermed undgik at skulle flytte for eksempel i sommerhus og dermed pådrage Topdanmark en genhusningspligt.

Det forhold at klager grundet skaden ikke har kunnet sælge det gamle hus og dermed har rådet over 2 huse bør ikke medføre en besparelse for Topdanmark.

I givet fald ville klager have fået en bedre økonomisk situation, hvis klager havde udlejet det nye hus og herefter krævet genhusning jævnfør, at forsikringspolicen omfatter genhusning i op til 1 år.

Med udgangspunkt heri må en formålsfortolkning medføre, at liggetidsudgifterne skal erstattes efter reglerne om genhusning.

...

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at den beskadigede ejendom har været solgt. Grundet forsinkelse med udbedringen blev denne handel ikke gennemført, idet overtagelsesdagen måtte udskydes 3 gange og køberne herefter fandt en anden ejendom. Der har således også været en konkret skadevirkning."

I skrivelse af 13/9 2005 til nævnet har selskabet fastholdt, at klagerne ikke har krav på yderligere erstatning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vores kunder har bygget et nyt hus på en anden matrikel og har hele tiden umiddelbart forinden og under byggeriet haft til hensigt, at sælge den forsikrede ejendom, og flytte ind i det nye hus, når det nye hus var færdigt. Og det er også dét, som vores kunder har gjort, nemlig fulgt den plan om flytning, som de hele tiden har haft i forbindelse med deres nye hus.

Derfor har vores kunder ikke haft udgifter til genhusning, da de er flyttet hen i deres nye ejendom nøjagtig efter de planer de havde i forvejen, og med de deraf følgende budgetterede udgifter i den forbindelse. Det samme gælder for de udgifter, som vores kunder har haft til selve flytningen i øvrigt.

...

Advokaten gør gældende, at vores kunder kunne have lejet et sommerhus, som vi derved skulle betale selv om vores kunder havde mulighed for at bo som planlagt i det nye hus. Vi mener vores kunde netop har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt i henhold til Forsikringsaftalelovens § 52 ved at følge den planlagte indflytning i det nye hus. Hvis vores kunde ikke havde fulgt sin oprindelige plan, men havde valgt, at leje et sommerhus og derved haft et tab, ville vi kunne henvise til Forsikringsaftalelovens § 52 om tabsbegrænsningspligt.

...

Endvidere har vores kunder ikke lidt et tab. Den forsikrede ejendom var på et tidspunkt solgt, og køberne var indstillet på, at afvente udbedring af sætningsskaden - ja, de havde endda krævet afhjælpning af sætningsskaden, jf. bilag fra købernes advokat - men udbedring kunne desværre ikke ske hurtigere end sket grundet flere uforudsete ting ved ejendommen.

Det er selvfølgelig ærgerligt, at køberne valgte ikke at købe huset alligevel, men i mellemtiden er priserne på ejendomsmarkedet steget, ligesom den forsikrede ejendom alt andet lige er meget mere attraktiv efter reparationsarbejderne, og derfor vil vores kunder i dag kunne få en væsentlig bedre pris for ejendommen, end da de i sin tid solgte til de købere, der fortrød handelen.

Udover selve reparationsarbejdet på huset i sig selv, så har vores kunder ved vores bekostning af et omfangsdræn, også derved opnået en forbedring af ejendommen.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at Jørgen Gawinetski og Henning Jønsson i bogen 'Husejerforsikring', på side 178, punkt 24 om følgeudgifter skriver, at 'Her tænkes først og fremmest på merudgifter ved at skulle bo og spise ude, medens den beskadigede ejendom istandsættes. Ekstra transportudgifter må også kunne kræves er-

stattet. Man skal bemærke sig, at der er tale om merudgifter. I et parcelhus må forsikringstageren naturligvis betale sine terminer, selvom han ikke kan bebo huset'.

Terminer, tilstandsrapport, husforsikring, ejendomsskat og renter er indirekte tab, som vel i øvrigt ikke kan siges at være tab i ordets rette forstand henset til udviklingen på ejendomsmarkedet og den forbedring, der er sket af ejendommen i forbindelse med skaden.

Udgangspunktet for os er, at udgifterne er et indirekte tab, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Ud over vilkårenes punkt 7 C, så henviser vi også til Forsikringsaftalelovens § 39, og bogen 'Husforsikringen' som tidligere nævnt."

Klagernes advokat har i skrivelse af 21/9 2005 til nævnet bl.a. anført, at reparationsarbejdet lå stille i 4 måneder og at det ikke hele tiden havde været meningen, at klagerne skulle flytte ind i det nye hus, når dette var færdigt. Hensigten var at flytte fra det gamle hus, når det var solgt. Ifølge advokaten blev det nye hus overtaget den 15/10 2004 og klagerne flyttede på selskabets opfordring, idet reparationsarbejdet påbegyndte den 22/11 2004. Det er advokatens opfattelse, at klagerne alene har haft de omtalte udgifter på grund af skaden. Han henviser i den forbindelse til, at der blev underskrevet købsaftale 4 uger efter arbejdsbeskrivelsen fra selskabet var modtaget, men købsaftalen blev ikke gennemført, idet reparationsarbejdet blev forsinket og køberne ønskede ikke at overtage et hus, hvor der var en uafklaret skade. Af skrivelsen fremgår videre:

"Hvis ikke skaden havde været der, var ejendommen således dokumenterbart solgt, hvorfor mine klienter også dokumenterbart har haft et direkte tab, idet mine klienter har haft dobbelt husleje i hele istandsættelsesperioden, hvilket mine klienter ikke ville have haft hvis ikke skaden havde været der.

Om huspriserne er steget i samme periode er uden betydning. Hvis man skal følge Topdanmarks argumenter skulle Topdanmark jo havde dækket et tab i huspriserne - det går jeg ikke ud fra er tilfældet?

Med hensyn til Topdanmarks anbringender om, at ejendommen skulle være forbedret bemærkes alene, at en ejendom der gennemført en så omfattende renovering grundet mangler, som denne ejendom, sjældent kan anses for at være forbedret - tværtimod må man typisk sælge den billigere, henset til den skade der allerede har været.

Herudover bemærkes generelt, at mine klienter har haft et reelt tab, der er at sidestille med en genhusning. Genhusningen er blot sket i mine klienters egen ejendom, men hvis ikke skaden havde været der, ville mine klienter have solgt den ene ejendom, og dermed kun have haft en ejendom og dermed en husleje."

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**7 Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, erstattes rimelige og nødvendige merudgifter ved:

...

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Forsikringen dækker merudgifter ved fraflytning af egen (skadet) bolig og merudgifter ved genhusning.

Klagerne har ikke haft sådanne merudgifter, og nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale klagernes terminsudgifter, varmeudgifter, ejendomsskatter, husforsikring og tilstandsrapport vedrørende den beskadigede bygning.

Herefter, og idet selskabet ikke har udvist forhold, der kunne begrunde et erstatningsansvar for selskabet, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann