820/09

Den 25. maj 2009 blev i sag nr. 74.836:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for huslejetab som følge af en brandskade.

Selskabet henviser til, at klagerens ejendom ikke var udlejet på skadetidspunktet, hvorfor der ikke kan dokumenteres et huslejetab.

Det fremgår af sagen, at tidligere lejere af klagerens ejendom opsagde lejemålet ved opsigelse af 24/1 2008 og var fraflyttet lejemålet på skadetidspunktet den 23/2 2008. En ny lejer underskrev den 1/3 2008en lejekontrakt med virkning fra samme dag.

Klageren anførte i mail af 8/5 2008 til selskabets taksator:

> "Sender du mig et overslag på hvad du mener hvad der skal laves og hvad det løber op i. Med hensyn til huslejen har du fået lejekontrakten. Der er desværre gået snart 3 mdr. men det var ude af mine hænder at få det fremskyndt."

Selskabet anførte i skrivelse af 15/9 2008 til klageren:

> "Jeg har fra skadekonsulent B.N. modtaget kopi af lejekontrakterne mellem jer og henholdsvis A.A. og N.K.T. På den baggrund må jeg beklage, at vi ikke kan betale erstatning for jeres krav om huslejetab. Her får I forklaringen.
>
> **Forsikringen dækker dokumenteret huslejetab**
> Skaden sker den 23.02.2008. På det tidspunkt er lejer A.A. fraflyttet lejemålet. Derfor har I intet tab for hendes vedkommende.

Lejekontrakten for N. er indgået og underskrevet den 01.03.2008. Altså mere end en uge efter skaden er sket. I har derfor været klar over at lejemålet var ubeboeligt, og har derfor ikke kunne forvente at have en lejeindtægt.

Dokumentation af et erstatningskrav
For en ordens skyld gør jeg opmærksom på, at det er jer som forsikringstagere der har pligt til at dokumentere et erstatningskrav i forbindelse med en dækningsberettiget skade. Med andre ord er det jer, som skal dokumentere berettigelsen af jeres krav. Det er ikke tilfældet her."

Klageren har ved skrivelse af 21/10 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække huslejetabet i de måneder, hvor den omhandlende ejendom var ubeboelig. Klageren har til støtte herfor anført:

"Huset på V.vej brændte 23.02.08 og skaden blev godkendt til dækning. Huset på V.vej var udlejet til en anden pr. 01.03.08. Der skulle males, sættes køkken op og lægges gulvtæppe. Dette har indtil videre taget 8 mdr. og er ikke færdigt. Forsikringen vil ikke dække huslejen selv om vi i den grad er blevet syltet og trukket i langdrag. Huset er stadig ubeboeligt. Vi mener at huset nemt kunne være lejet ud og gjort klar efter 1 mdr. Topdk. er rekvirenten af håndværkerne."

Selskabet har ved skrivelse af 21/11 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"På skadetidspunktet var huset ubeboet og havde stået tomt i godt en måned, og klager er utilfreds med, at selskabet har afvist at betale huslejetab.

Sådan dækker forsikringen
Reglerne om dækning af huslejetab og udgifter til genhusning fremgår af vilkårene side 24, pkt. 29.

For at få dækket huslejetab er det således en betingelse, at det forsikrede har været lejet ud, og at dette kan dokumenteres ved en lejekontrakt, ligesom et økonomisk tab skal kunne dokumenteres.

Selskabet kan ikke anerkende klagers krav
Skadekonsulent B.N.J. har fastlagt skadeomfanget til brandskade i køkkenet, mens der i den øvrige del af stueetagen var sodskade. På 1.sal var der mindre sodskade. Det fremgår af hans rapport fra den 15. maj 2008 til klager.

Klager har i forlængelse af mødet på skadestedet den 8. maj 2008 sendt liste til skadekonsulenten over de håndværkere, som han ønskede at benytte til reparationen, hvilket vores skadekonsulent accepterede. Vi må derfor klart afvise klagers påstand om, at det er selskabet der er rekvirenten af håndværkerne.

Derimod er det klager, der er kontraktpartner i relation til de håndværkere, der har udført arbejdet, og selskabet kan ikke være ansvarlig for om reparationsarbejdet udføres inden for normal byggeperiode (i øvrigt fastsat til maks. 3 måneder).

Vores skadekonsulent har naturligvis drøftet skadeudbedringen med klagers håndværkere, og blandt andet fået oplyst, at arbejdet forventes at kunne blive afsluttet medio juli. Men klager har et par gange stoppet bl.a. tømrerarbejder, hvilket er medvirkende årsag til, at reparationen af brandskaden har trukket ud.

I tilslutning hertil oplyser vores skadekonsulent, at klager selv var i gang med renoveringsarbejder på ejendommen, og der på nuværende tidspunkt stadig er uafsluttede arbejder der gør, at ejendommen endnu ikke kan anses for værende beboelig.

Vedrørende klagers krav om huslejetab omtales dette ved hans mail til vores skadekonsulent den 8. maj 2008 kl. 21.53, og altså samme dag hvor der havde været afholdt møde. Under dette møde, og hvor skadeomfanget blev fastlagt, blev der ikke fremsat krav om huslejetab.

Klager henviser til en lejekontrakt som skulle være sendt til vores skadekonsulent, men omtalte lejekontrakt vedrører et lejemål der er indgået den 1.juni 2006 og ophørt før skadetidspunktet.

Selskabet beder derfor klager sende behørig dokumentation for sit erstatningskrav for huslejetab, og modtaget herefter kopi af anden lejekontrakt.

Nævnte lejekontrakt er indgået og underskrevet den 1. marts 2008, og altså mere end 1 uge efter skaden er sket. Både klager og lejer har således været vidende om, at ejendommen ikke på tidspunktet for lejekontraktens indgåelse var beboelig.

Da der efter selskabets opfattelse således ikke er tale om en merudgift i forbindelse med en dækningsberettiget skade, har vi afvist at betale det rejste krav."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 5/1 2009 til nævnet:

"Det er ikke korrekt at undertegnede er rekvirenten af håndværkerne. Topdanmark bad mig forslå hvilke håndværkere der evt. kunne bruges i F. hvilket jeg gjorde. Topdanmark har selv ringet og rekvireret håndværkerne samt ført dialoger på tlf. og mail hvilket samtlige håndværkere kan bekræfte.

Jeg kan også afvise at vi skulle have stoppet arbejdet på noget tidspunkt hvilket vi absolut ingen interesse ville have i.

Endvidere vedlægges en opsigelse fra tidligere lejere der opsiger lejemålet 1. februar men da der er 3 mdrs. opsigelse var lejemålet udlejet på brandtidspunktet

Top dk har selv vurderet sagen varighed til 3 mdr. men frasiger sig ethvert ansvar selvom det tog 9 mdr. skønt de har rekvireret og styret processen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 26/1 2009 til nævnet:

"Vi har modtaget ankenævnets skrivelse fra den 8. januar 2009, og har haft dette forelagt vores skadekonsulent B.N.J.

På den baggrund kan vi oplyse, at selskabets skadekonsulent har været i kontakt med henholdsvis skadeservice Danmark samt maleren, og som begge oplyser, at huset fremstod som det var ved at blive sat i stand.

Maleren oplyser desuden, at han var i tvivl om i hvilken stand han skulle aflevere sit arbejde da der manglede tapet og maling flere steder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**29 Udgifter til redning og flytning samt huslejetab**
A I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales ud over erstatningen for bygningen
…
2. huslejetab, hvis en udlejet bolig bliver ubeboelig. Erstatningen beregnes på grundlag af gældende lejekontrakt og betales i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst for 1 år."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets afgørelse ikke kan kritiseres, da klagerens ejendom ikke på skadetidspunktet var udlejet, og da det for nævnet fremstår som usikkert, om og i hvilket omfang skadesudbedringen skyldes selskabet og om det må anses for sandsynligt, at ejendommen ville være udlejet straks eller senere, hvis skaden ikke var sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen