830/09

Den 2. november 2009 blev i sag nr. 75.438:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S

Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med udbedring af udvendig træbeklædning samt selskabets tilbudte beløb for genhusning.

Selskabet afviser, at klageren har krav på yderligere erstatning end den af selskabet allerede tilbudte.

Den forsikrede ejendom er opført i 1916. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2007. Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Der ses tydelige tegn på at ejendommen har gennemgået ombygninger/renoveringer og moderniseringer, det i relation til at bygningen oprindeligt er opført i 1916, dog fremstår ejendommens udvendige renoveringsarbejder med skævheder og ujævnheder. Der må forventes nogle færdiggørelser og udbedringer i renoveringsarbejderne, hvorefter der kræves normal vedligeholdelse. I henhold til bygningsreglementet, opfylder rumhøjden i tagetagen ikke nuværende krav til beboelsesrum.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**	
…		
	3. Yder- og indervægge	

3.1 Facader/gavle	K1	Facadebeklædninger er ikke i lod og vage i forhold til vinduer/døre. Note: Arbejdet vurderes ikke udført fagmæssigt korrekt grundet uregelmæssigheder i udvendig beklædning.
3.2 Beklædninger	K2	Træbeklædningen på facader er mangelfuld blandt andet ved hjørne mod nordøst, under tagbjælke mod vest, samt ved terrassedør mod nord mangler træbeklædningen finish."

I tillægget til tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**4. Anslåede udbedringspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsesdelen**

…

A 3.0	.2 Beklædninger	Renovering af træfacade	4.000

…"

Klageren har ved skadeanmeldelse af 26/7 2007 og senere anmeldt en række forhold på ejendommen deriblandt skade på træbeklædningen på den udvendige facade. Selskabet besigtigede de anmeldte forhold den 8/8 2007 og forholdet blev afvist ved skrivelse af 22/8 2007 og fastholdt ved skrivelse af 28/8 2007.

Selskabet foretog derefter en genbesigtigelse og anerkendte efterfølgende at dække 50 % af udgifterne til opsætning af helt ny facadebeklædning på klagerens ejendom. Det fremgik bl.a. af brevet dateret 31/1 2008 fra selskabet til klageren:

"**Yderbeklædning**

Ved vurdering af yderbeklædning, skal det indledningsvis bemærkes at Dansk Boligforsikring A/S ved tidligere afgørelse og behandling har afvist forholdet, da der var behørige anmærkninger omkring beklædningen i tilstandsrapporten.

Ved genbesigtigelse ses anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke at være tilstrækkelige omkring den manglende ventilation grundet manglende afstandslister. Der er monteret 2 afstandslister i top og 2 i bund. Den manglende anvendelse af afstandslister får isolering til at bøje ud mod facadebeklædning hvor ved ventilationen reduceres mellem vindpap og facadebeklædning. Der er risiko for fugtskader i den pågældende trækonstruktion.

Forholdet vurderes at være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, da det afviger væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og der er tale om en regulær konstruktionsfejl ved beklædningen.

Da forholdet til dels er anmærket i tilstandsrapporten fratrækkes erstatningen for den del af de omkostninger som det kunne forventes der skulle bruges på udbedring af det pågældende forhold. Det er skønnet til at være 50 % af udgifterne til beklædningen som omfatter forhold som er omfattet af tilstandsrapporten, er dermed undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Det vil sige at der vil blive fradraget i erstatningen med 50 % fra det det vil

koste at etablere yderbeklædningen korrekt, henset til det udbedringsarbejde, De selv skulle foretage qua anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Herunder er desuden henset til at beklædningen ved vinduespartierne, ligeledes vil skulle skiftes i forbindelse hermed, og at afslutningerne omkring vinduet ligeledes er anmærket i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra dækning. De bedes indhente specificeret tilbud på udbedring af dette forhold i overensstemmelse med denne udbedringsanvisning:

- Nedtagning af facadebeklædning
- Nedtagning af eksisterende få afstandslister
- Montage af nye tryk 25mm pr. 30cm med afslutning i både top og bund
- Genmontage af facadebeklædning
- Indbefatninger tilpasses montage af vinduer og yderdøre
- Montage af vanddrypnæser i zink under vinduer

Tilbuddet skal fremsendes til Dansk Boligforsikring A/S må arbejdet sættes i gang."

Selskabet modtog herefter et brev fra klagerens advokat dateret 4/2 2008, hvoraf det bl.a. fremgik:

"Vedrørende yderbeklædningen er jeg mildest talt forbløffet over Deres udlægning om, at de i tilstandsrapporten anførte forhold skulle udgøre ca. 50% af istandsættelsen.

I tillæg til tilstandsrapporten dateret 23. februar 2007 har den sagkyndige anført, at prisen for renovering af træfacaden ville udgøre ca. kr. 4.000,00. Heri ligger en let udbedring af det ene hjørne, men det har aldrig været på tale at skulle aftage hele yderbeklædningen.

Uden umiddelbart at sætte tal på vil jeg tro, at selve denne værdiforringelse, som tilstandsrapporten beskriver, udgør en meget lille procentdel, 1 - 2 %, af det samlede arbejde, der skal udføres på grund af konstruktionsfejlen."

Selskabet besvarede skrivelsen den 27/5 2008. Af brevet fra selskabet til klagerens advokat fremgik bl.a.:

"**1. Fradrag i erstatningen for yderbeklædningen**
Selskabet har anerkendt at dække forholdet omkring manglende afstandslister i yderbeklædningen under den udvidede dækning (forsikringsbetingelsernes punkt 15). I afgørelsen dateret 31. januar 2008 har vi meddelt, at der i forbindelse med erstatningsudmålingen vil blive fradraget i erstatningssummen for de anmærkninger der var i tilstandsrapporten omkring skader på yderbeklædningen. De har på Deres klienters vegne udtrykt utilfredshed over dette fradrag og oplyst, at værdiforringelsen efter Deres opfattelse højst udgør 1-2%.

Vi har re-vurderet forholdet. Selskabet fastholder, at der kan fradrages i erstatningssummen med 50% som tidligere anført. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anmærket yderbeklædningen med konkrete karakterangivelser men har også i noten anført at arbejdet '*ikke er udført fagmæssigt korrekt'* og under den generelle note til ejendommen anfører han '*...fremstår ejendommens udvendige renoveringsarbejder med skævheder og ujævnheder'.*

Det er vores opfattelse, at Deres klienter med de bemærkninger må have forventet en udvendig yderbeklædning, som var dårligt lavet, og at de - ved at hele yderbeklædningen nu

bliver udskiftet og bliver lavet jævnt og fagmæssigt korrekt - får en forbedring i forhold til det, de havde købt.

Jeg kan i den forbindelse oplyse, at den Chef Taksator fra Alm. Brand, som besigtigede ejendommen i forbindelse med regressagen mod den bygningssagkyndige, mente, at yderbeklædningen var anmærket i tilstandsrapporten. Det forhold vi dækker, dækkes under ulovlighedsdækningen, uden at der nødvendigvis er risiko for skade. Chef Taksatoren mente ikke, der var risiko for skade pga. de manglende afstandslister, idet konstruktionen med sømmet bræddebeklædning fordrer masser af ventilation. Jeg nævner dette alene som en oplysning, der understøtter vores afgørelse om at Deres klienter ved udbedringen får en forbedring ved udskiftningen når der henses til den bygningssagkyndiges anmærkninger omkring yderbeklædningen i tilstandsrapporten.

4. Genhusning
Som tidligere anført dækker forsikringen rimelige og nødvendige omkostninger til flytning og genhusning, dog højst 12 måneder.

Deres klienter er nu - som aftalt - fraflyttet ejendommen og er flyttet tilbage i deres andelslejlighed, der tidligere var udlejet. Vi har kulancemæssigt afregnet kr. 20.500,- for maj og juni 2008, svarende til den husleje som Deres klient modtog fra lejligheden, mens den var udlejet. Vi har desuden erstattet flytteomkostninger med kr. 22.000,-.

For perioden fremover vil vi opgøre den reelle erstatning for genhusning. Til brug herfor har vi brug for yderligere oplysninger omkring lejligheden på G.vej, H. Som beskrevet i brev af 24. april 2008 har vi brug for oplysninger vedr. de reelle udgifter på lejligheden, herunder andel (evt. renteudgifter på lån til andel), husleje og udgifter til forbrugsafgifter. Sammenholdt med oplysningen om hvad lejligheden kunne være lejet ud til, vil vi opgøre erstatningen for genhusning pr. måned. Heri vil vi også tage hensyn til, at erstatningen fra Dansk Boligforsikring A/S til dækning af genhusning ikke er skattepligtig for Deres klienter."

Den 3/9 2008 blev der afholdt et møde på ejendommen, hvor klageren, klagerens advokat, selskabet samt nogle rådgivere deltog. Klagerens advokat skrev dagen efter et referat over mødet, som blev fremsendt til selskabet. Af referatet fremgik bl.a.:

"Indledningsvis diskuteredes de forhold, der endnu ikke er enighed om dækningsgraden af, det vil sige taget og facadebeklædningen.

Vedrørende facadebeklædningen kunne der ikke opnås enighed om, hvor stort et fradrag i erstatningen der kunne foretages på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger.

Det blev aftalt, at arbejdet igangsættes og at det overlades til Forsikringsankenævnet at træffe afgørelse om spørgsmålet. Spørgsmålet vil blive indbragt af advokat K.P. på vegne forsikringstager.

Genhusning:
Idet der tidligere er indgået aftale herom, udgør grundlaget for genhusningsudgifterne den leje forsikringstager ellers havde kunnet opnå ved udlejning af den ham tilhørende andelslejlighed. Dette beløb er dokumenteret til at udgøre kr. 22.500,00 incl. betaling for forbrug månedligt.

Beløbet vil være at opgøre til kr. 22.500,00 med fradrag af forbrug og evt. skattebesparelser, hvilket snarest vil blive opgjort parterne imellem.

Indtil videre betales a'conto kr. 20.000,00 pr. måned fra 1. maj 2008 indtil entreprisen er så fremskreden, at forsikringstager uden væsentlige gener kan flytte ind i huset.

Der er til dato alene refunderet genhusningsudgifter til forsikringstager for maj og juni 2008, hvorfor der straks vil blive afregnet for juli, august og september 2008. Evt. efterbetaling/tilbagebetaling vil blive reguleret, snarest det endelige tal foreligger."

Den 18/9 2008 skrev klagerens advokat til selskabet omkring klagerens genhusningserstatning. Af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Som udgangspunkt er fremlejeindtægt (selv om det er andelsbolig betragtes det skattemæssigt som fremleje) skattepligtig, og den forventede skattepligt fremkommer således (på månedsbasis):

Fremlejeindtægt	kr. 22.500	
Heraf forbrug ca.	-kr. 2.500	
Boligafgift	-kr. 6.064	
Til beskatning	kr. 13.936	pr. måned.

Såfremt der alene er tale om en del af året, stiger basisfradraget og skattepligten falder. I disse beregninger er der taget udgangspunkt i en udlejning hele året.

Imidlertid er det således, at en erstatning skattemæssigt skal behandles på samme måde som det tab den erstatter, og det medfører, at F.R. vil blive skattepligtig af en erstatning for tabt fremlejeindtægt. Da han jo ikke samtidig foretager en egentlig udlejning af lejligheden men derimod selv bebor lejligheden, vil han næppe kunne fratrække boligafgiften og forbruget i denne opgørelse, hvorfor han vil blive beskattet af et større beløb nu end ved udlejningen.

F.R.'s regnskab ser derfor således ud:

	Ved udlejning:	Ved erstatning:
Fremlejeindtægt	kr. 22.500	kr. 20.000 (ansat)
- forbrug	-kr. 2.500	
Boligafgift	-kr. 6.064	kr. 0
Til beskatning	kr. 13.936	kr. 20.000
Skat (ved 50%)	-kr. 6.968	-kr. 10.000

Til rådighed herefter:

Fremlejeindtægt	kr. 22.500	kr. 20.000
Forbrug	-kr. 2.500	-kr. 2.500
Boligafgift	-kr. 6.064	-kr. 6.064
Skat	-kr. 6.968	-kr. 10.000

6. 75.438

I alt kr. 6.986 kr. 1.436

For at få samme rådighedsbeløb skal **lejeerstatningen** udgøre kr. 31.000 månedligt."

Selskabet besvarede brevet fra klagerens advokat ved e-mail af 23/10 2008, hvor det bl.a. fremgik:

"Vi har nu haft lejlighed til at drøfte sagen med vores revisor. Revisoren er ikke enig i Deres opgørelse, som tilsyneladende tager udgangspunkt i at der er tale om en leje erstatning, og ikke en genhusningserstatning.

Erstatningen for selve genhusningen bør opgøres helt sædvanligt, iht. forsikringstagers netto lejeudgift (dvs. ÷ forbrug).
Huslejen (boligafgiften) er opgjort til kr. 6.064. Erstatningen for denne merudgift skal ikke beskattes.

Den mistede lejeindtægt udgør iht. Deres opgørelse netto kr. 6.986. Dette beløb er hvad Deres klienter reelt mister i budgettet pga. opsigelsen af lejekontrakten, og dette beløb er vi indstillede på at erstatte ud over boligafgiften. Den samlede erstatning kan derfor opgøres til **kr. 13.050 pr. md.**

Revisoren oplyser, at den sidste del af erstatningen muligvis er skattepligtig, da der er tale om erstatning af en indkomst. Regnes der med 50 % skat (jf. Deres opgørelse) vil den skat der kan blive tale om være kr. 3.493 pr. md.

Dog er der jo heller ikke tvivl om, at der er tale om erstatning for et reelt økonomisk tab, og at Deres klienter vel næppe kan siges, at få en berigelse, ved at få dækket det mistede rådighedsbeløb. En sikker afklaring af beskatningsspørgsmålet vil nok kræve at problemet forelægges de relevante skattemyndigheder.

Helt generelt er erstatninger, som udbetales under ejerskifteforsikringen (eller andre skadeforsikringer) ikke skattepligtige, da en grundlæggende betingelse for dækning jo er, at der foreligger et økonomisk tab.

Dansk Boligforsikring A/S har derfor heller ikke nogen form for indberetningspligt til skattevæsnet, som jo naturligt må gå ud fra, at forsikringsselskaberne har en interesse i at begrænse erstatningen til det reelle tab.

En helt anden problematik er at en eventuel dækning af en skatteudgift formentligt er i strid med Forsikringsaftalelovens § 39. Karnovs har således følgende note vedrørende denne bestemmelse:

*I justitsmin **skr 1972**-05-25, omtalt i note ad § 35, siges det videre, at det formentlig må antages, 'at § 39 er til hinder for at tegne en bygningsbrandforsikring, der tillige indeholder dækning for den særlige indkomstskat. Den skattemæssige behandling af forsikringssummen må anses som et for brandforsikringsaftalen uvedkommende spørgsmål. En udbygning af forsikringen med en bestemmelse om, at forsikringen tillige skulle dække den særlige indkomstskat af forsikringssummen, ville efter Justitsministeriets mening indebære, at brandforsikringsselskabet i strid med § 39 påtog sig at dække mere end den lidte brandskade.'*

> Det er derfor min opfattelse, at udgangspunktet for genhusningserstatningen må være et beløb på kr. 13.050 uanset, at der muligvis kan blive tale om en delvis beskatning.
>
> I erstatningsbeløbet er der dog ikke taget hensyn til den sparede ejendomsværdiskat. Så vidt jeg kan se er grundlaget for Deres klienter ejendomsværdibeskatning kr. 3.150.000. Hvilket vel må betyde, at der normalt betales ejendomsværdiskat med ca. 33.500 årligt eller kr. 2.792 pr. md. Da der ikke betales ejendomsværdiskat af en bolig der er ubeboelig bør dette beløb naturligvis også indgå i beregningen, således at erstatningen - i hvert fald i selve byggeperioden - kan opgøres til **kr. 10.258 pr. md.**
>
> Venligst bekræft at De er enig i opgørelse, og at ejendomsværdibeskatningen er korrekt opgjort."

Klagerens advokat oplyste ved e-mail af 27/10 2008, at han mente selskabets svar var i direkte modstrid med det aftalte og henviste til det fremsendte mødereferat, som selskabet ikke havde kommenteret. Klagerens advokat gjorde i samme e-mail gældende, at der var tale om en lejeerstatning og ikke en genhusningserstatning. Klagerens advokat oplyste, at det var aftalt ved seneste møde, at klageren skulle have dækket indtægtstabet med fradrag alene af forbrug og eventuelle skattebesparelser.

I e-mail af 29/10 2008 fra selskabet til klagerens advokat anførte selskabet bl.a.:

> "Jeg er ikke enig i Deres udlægning af den indgåede aftale. På vores møde blev det alene drøftet om der rent faktisk skulle betales skat af den huslejeindkomst som Deres klienter havde i forbindelse med udlejningen af Deres andelslejlighed. De lovede at vende tilbage med oplysninger om skattebetalingen.
>
> Det er naturligvis også på den baggrund vi har læst og forstået Deres referat. Ordet skattebesparelse opfattes således, som den skat Deres klienter sparer i forbindelse med, at de ikke længere modtager husleje indbetalinger. Spørgsmålet om hvorvidt Dansk Boligforsikring A/S evt. skulle tilbyde også at dække en evt. skattebetaling af erstatningen blev på intet tidspunkt berørt på mødet, ligesom det naturligvis heller ikke er blevet aftalt, at genhusningen skulle dækkes med kr. 31.000 pr. md.
>
> Det anførte om at der skulle være tale om en lejeerstatning og ikke om genhusning er jeg ikke enig i, og det fremgår da også klart af Deres eget brev, at der er tale om en erstatningsudbetaling i forbindelse med Deres klienters genhusning.
>
> Som jeg anfører i min mail er jeg enig i, at en del af erstatningsbeløbet er en erstatning for en mistet lejeindtægt, og det er også muligt at denne del er skattepligtig, uanset at der jo er tale om et reelt tab. Dette medfører dog ikke at vi har pligt til at kompensere for en skattebetaling. Evt. beskatning af erstatninger har som udgangspunkt ingen betydning for erstatningsopgørelsen.
>
> Jeg fastholder, at den fremsendte opgørelse er i fuld overensstemmelse med det aftalte, og at den er forsikringsteknisk korrekt jf. FAL § 39, idet erstatningen alene erstatter det konkrete økonomiske tab."

Ved e-mail af 13/11 2008 tilbød selskabet forligsmæssigt og uden præjudice genhusningserstatning til klageren på 15.000 kr. pr. mdr., men klagerens advokat fastholdte, at der var aftalt 20.000 kr. pr. mdr. Dette blev på ny afvist af selskabet, og selskabet oplyste, at tilbuddet nu var bortfaldet, da forligsforslaget var blevet forkastet af klagerens advokat.

Ved skrivelse af 14/11 2008 fra klagerens advokat til selskabet fremgik det bl.a.:

> "På vort seneste møde var udgangspunktet - som det har været hele tiden - også før De kom ind i sagen - kr. 22.500 om måneden i overensstemmelse med lejekontrakten med fradrag af forbrug = kr. 2.500, eller i alt kr. 20.000 om måneden. På C.R.'s foranledning blev jeg bedt om at fremkomme med en skattemæssig redegørelse for forholdene, da min klient jo ikke både skulle modtage kr. 20.000 om måneden samt slippe for at betale skat af en lejeindtægt. Deres udlægning af forholdene har aldrig været på tale mellem parterne før efter omtalte møde, og kun fra Deres side. Der er ikke tale om at der skal indgås noget forlig, når der allerede er indgået en aftale - Deres ide om et forligstilbud er således det vi andre med et godt dansk ord kalder 'back-trading'."

Selskabet besvarede denne skrivelse den 17/11 2008 og anførte bl.a.:

> "Jeg deler ikke din opfattelse af, at vi skulle have indgået en aftale om en genhusningserstatning på kr. 20.000,- pr. måned.
>
> Det er korrekt, at vores daværende direktør O.N. på mødet i december meddelte, at dine klienter skulle genhuses i deres egen andelslejlighed, og at lejeaftalen med ambassaden, som udløb pr. 1. maj i år, derfor ikke skulle fornyes.
>
> Da din klient F.R. forud for denne meddelelse havde brugt en del tid på at fortælle os om hvordan parrets økonomi ved købet af K.vej var helt afhængig af den lejeindtægt, man fik fra udlejningen af andelslejligheden, har jeg accepteret, at vi med O.N.'s meddelelse på mødet om at genhusningen skulle ske i andelslejligheden, ikke kunne erstattes genhusningen ved betaling af boligafgiften alene. Vi har imidlertid ikke - indtil nu - sat tal på hvilken erstatning genhusningen skulle ske med. Tværtimod har vi igennem hele forløbet konstant gjort opmærksom på, at de a conto erstatninger der blev udbetalt for genhusning var a conto erstatninger, og at der kunne ske modregning i beløbet, når erstatningen endeligt var opgjort. Vi anmodede samtidig om modtagelse af en række oplysninger, så vi kunne opgøre erstatningen.
>
> Princippet i den erstatning der skal udbetales for genhusning - på baggrund af O.N.'s meddelelse og dine klienters forventninger herom - må groft sagt være, at de - udover boligafgiften på andelsboligen - også skal have et beløb, som de havde som 'ekstra' i deres økonomi, da lejligheden var lejet ud. Vi tog udgangspunkt i de 22.500,- som ambassaden betalte, heraf skulle fratrækkes forbrug med 2.500,-, som du skriver. Desuden meddelte jeg på det seneste møde, at den beskatning, der var på lejeindtægten skulle fradrages. Du oplyste på stedet, at du mente, der var en undtagelse i medfør af nogle minimumsregler, og vi aftalte, at du skulle vende tilbage med nærmere oplysning herom. Herefter skulle vi opgøre erstatningen.

Det var først med dit brev af 18. september 2008, at du selv lavede en beregning for hvorledes beskatningen skulle ske, og dermed hvad du mente erstatningen for genhusning derfor skulle være. (Du nævnte i den forbindelse ikke noget om undtagelse for skattepligt, men har telefonisk oplyst, at der ikke er nogle sådanne som dine klienter kan bruge.)

Som G. har skrevet, er vi ikke enige i din beregning. Jeg henviser i det hele til Gs' mails herom.

Med udgangspunkt i din egen beregning har vi opgjort den mistede lejeindtægt til kr. 6986,-. Hertil kommer boligafgiften på kr. 6.064,-, hvilket giver en samlet genhusningserstatning på kr. **13.050,-. pr. måned.** Som G. tidligere har meddelt, blev de to første måneders erstatning for genhusning (for maj og juni) udbetalt kulancemæssigt med kr. 20.500,-. Vi vil derfor ikke modregne i disse betalinger. Opgørelsen af erstatning for genhusning herefter med kr. 13.050,- pr. måned fastholdes."

Sagen blev herefter den 16/1 2009 indbragt for nævnet. Klagerens advokat har overfor nævnet bl.a. anført:

"På vegne af min klient F.R. skal jeg hermed indbringe Dansk Boligforsikrings beslutninger om at foretage et fradrag på 50 % af udgiften til udbedring af udvendig træbeklædning samt udgiften om alene at dække genhusning med 13.000 kr. pr. måned for forsikringsankenævnet.

Min klient gør gældende, at der alene skal ske et fradrag på kr. 4.000 kr. ekskl. moms i erstatningen vedrørende udbedringen af udvendig træbeklædning, og at udgiften til genhusning skal erstattes med kr. 20.000 pr. måned.

Træbeklædning på udvendig facade

I tillægget til tilstandsrapporten er udbedringsomkostningerne vedrørende den udvendige facade anslået til 4.000 kr. Det er min klients opfattelse, at dette skøn var realistisk i forhold til de i tilstandsrapporten omtalte forhold.

Det viste sig efterfølgende, at bemærkningerne i tilstandsrapporten ikke var dækkende, idet hele træbeklædningen var monteret forkert.

Parterne er enige om, at udskiftningen af træbeklædningen er dækningsberettiget, og at udbedringsomkostningen hertil kan opgøres til kr. 116.230,00 ekskl. moms.

Tvisten opstår, idet Dansk Boligforsikring samtidig mener sig berettiget til at foretage et fradrag svarende til 50 *%,* mens min klient har den opfattelse, at der alene skal foretages et fradrag på kr. 4.000 excl. moms.

Selskabet forholder sig altså ikke til, at det i tilstandsrapporten er anført, at de forhold den bygningssagkyndige har konstateret kan udbedres for kr. 4.000 excl. moms.

Såvel min klient som Dansk Boligforsikring er enige om, at der skal ske noget fradrag i erstatningen, da der er visse forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten vedrørende facadebeklædningen. Dette vil dog aldrig kunne udgøre 50 %.

I brev af 27. maj 2008, der vedlægges som bilag … fra Dansk Boligforsikring, har selskabet angiveligt revurderet fradragsforholdet. Til trods herfor fastholder selskabet, at der skal ske fradrag på 50 %. Selskabet begrunder nu forholdet således,

'I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anmærket yderbeklædningen med korrekte karakterangivelser, men har også i noten anført, at arbejdet ikke er udført fagmæssigt korrekt og under den generelle note til ejendommen anfører han; ... fremstår ejendommens udvendige renoveringsarbejder med skævheder og ujævnheder.

Det er vores opfattelse, at Deres klienter med de bemærkninger må have forventet en udvendig yderbeklædning, som er dårligt lavet, og at de - ved at hele yderbeklædningen nu bliver udskiftet og bliver lavet jævnt og fagmæssigt korrekt - får en forbedring i forhold til det, de har købt.'

Det gøres gældende, at noten er udtryk for, at der er visse kosmetiske gener ved det udførte, men at der ikke på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte, har været grund til at tro, at hele yderbeklædningen skulle udskiftes. Det må af min klient kunne vurderes, at der alene skal ske udbedring lokalt i henhold til, hvad der konkret står i tilstandsrapporten.

Parterne er enige om, at udskiftningen sker for at overholde de i lovgivningen fastsatte ventilationskrav og undgå risikoen for fugtskader. Den omstændighed, at der herved opnås et visuelt bedre resultat kan ikke berettige til et fradrag i erstatningen.

Erstatning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5 beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt efter byggemåde på samme sted.

Afskrivning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt. 5.3 lyder som følger;

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid.

Det er Dansk Boligforsikring, der har bevisbyrden for, at yderbeklædningen er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi.

I selskabets afgørelse af 31. januar 2008 vurderes forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen, da det afviger væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og der er tale om en regulær konstruktionsfejl ved beklædningen.

Den omstridte yderbeklædning er blevet opsat af sælger i forbindelse med en renovering. Yderbeklædningen er således få år gammel, og er som det fremgår af tilstandsrapporten, ikke nedslidt. Erstatningen kan derfor ikke afskrives i henhold til punkt 5.3.

Skaden på yderbeklædningen skyldes ikke almindelig aldersnedbrydning. Der er tale om en konstruktionsfejl, hvorfor der ikke kan afskrives med mere, end hvad der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er udokumenteret, at de kosmetiske gener ved en belægning, der fremstår med skævheder og ujævnheder, indebærer en værdiforringelse på over 30 %.

Ydermere skal det fastholdes, at reparationerne, som fremgår af tilstandsrapporten, og som min klient er indstillet på at betale, udgør mindre end 30 %.

Min klient har tegnet en udvidet dækning, som dækker de situationer, hvor der forekommer ulovlige bygningsindretninger.

Det vil sige, at skaden skal genoprettes således, at den bliver håndværksmæssigt korrekt.

Ved at der sker fradrag for de i tilstandsrapporten nævnte forhold, vil min klient ikke opnå en berigelse ved genoprettelsen. Han bliver alene tilgodeset det, som han i henhold til forsikringsbetingelserne har krav på.

Jeg skal henvise til nævnskendelserne: AK.68.203, AK.65.918, AK.64.676, og AK.66.457.

Genhusning
På grund af de mange forsikringsdækkede entreprisearbejder ved ejendommen har Dansk Boligforsikring accepteret, at min klient skal genhuses.

Der er enighed om, at det er aftalt, at genhusning skulle ske i en af min klient ejet andelsbolig, idet denne på grund af en udløbet fremlejekontrakt var tilgængelig. Det bemærkes for en ordens skyld, at lejer var interesseret i at fortsætte lejemålet.

Den tidligere sagsbehandler accepterede, at udgiften til genhusning skulle erstattes med det beløb, min klient normalt lejede lejligheden ud til.

I overensstemmelse hermed betalte Dansk Boligforsikring de første 2 måneder 20.000 kr. i erstatning for genhusning.

Efter et sagsbehandlerskift hos selskabet, blev min klient bedt om at tage stilling til, om der var en skattemæssig fordel forbundet med selv at bebo lejligheden, idet man i givet fald ikke ville erstatte dette beløb.

En beregning viste, at der tværtimod var en skattemæssig ulempe ved ikke at udleje lejligheden, idet min klient mister fradragsret for en række udgifter vedrørende lejemålet.

Uanset dette forhold anså den nye sagsbehandler sig ikke for bundet af det tidligere meddelte tilsagn, idet man gjorde gældende, at der alene var sket en acontoudbetaling, og at der var ret til regulering.

Selskabet anså sig derfor alene forpligtet til at betale 13.050 kr. pr. måned i genhusningsudgift.

Kopi af mailkorrespondance vedlægges som **bilag …**

Der er som nævnt enighed om, at selskabet har foreslået og godkendt, at min klient bliver genhuset i sin egen lejlighed. Der er ligeledes enighed om, at markedslejen for lejligheden er 20.000 pr. måned. Endelig er der enighed om, at selskabet først i efteråret 2008 har gjort gældende, at man alene vil betale kr. 13.050 pr måned i erstatning for genhusning.

Det gøres gældende, at det ved godkendelsen af genhusningsstedet og de foretagne a conto betalinger må anses for dokumenteret, at der er indgået en aftale om betaling af kr. 20.000 pr. måned svarende til det beløb, lejligheden kunne udlejes til.

Det er i den forbindelse uden betydning, at beløbet er udbetalt som a conto - erstatning, idet det påhviler selskabet at bevise, at man ikke har godkendt den fulde markedsleje.

Det bestrides, at der er taget forbehold om efterfølgende regulering af lejen udover en eventuel opnået skattemæssig fordel. Dette forbehold er endda først kommet længe efter godkendelsen af genhusning i egen lejlighed.

Det gøres subsidiært gældende, at min klient under alle omstændigheder er berettiget til at modtage 20.000 kr. i genhusningserstatning, idet selskabet har godkendt genhusning i en lejlighed, hvor markedslejen er på dette niveau, uden klart at tage forbehold for ikke at ville dække den reelle leje. En stillingtagen til, hvor stor en del af lejen, der kan dækkes, er således først fremkommet i november på trods af, at mine klienter har været genhuset siden maj måned.

Mest subsidiært gøres det gældende, at udgiften under alle omstændigheder er rimelig, og derfor kan kræves erstattet."

Selskabet har ved skrivelse af 9/2 2009 fastholdt sin afgørelse overfor nævnet. Selskabet har bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

For at sikre tilstrækkelig ventilation af træbeklædningen har det været nødvendigt at udskifte al udvendig træbeklædning på ejendommen. Klager har derved fået en ny facadebeklædning, udført i håndværksmæssig kvalitet, og uden de skævheder m.m. som var anmærket i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring A/S er ikke i besiddelse af det af klager omtalte tillæg til tilstandsrapporten, men det forekommer åbenlyst, at problemerne med, at facadebeklædningen ikke var fagmæssigt korrekt udført, ikke ville kunne udbedres for kr. 4.000 + moms. Det må antages, at dette beløb er den bygningssagkyndiges bud på omkostningerne til en færdiggørelse af beklædningen.

Uanset hvorledes den bygningssagkyndige er kommet frem til det nævnte beløb, har det dog ikke nogen relevans i forhold til Dansk Boligforsikring A/S' opgørelse af erstatningen. Det omtalte tillæg er ikke del af tilstandsrapporten, og Dansk Boligforsikring A/S har heller ikke på noget tidspunkt modtaget det pågældende tillæg.

Fradraget i erstatningen er ikke beregnet som en aldersnedskrivning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, og 30 % reglen er derfor heller ikke relevant. Fradraget sker ud fra en betragtning om, at udbedringen af forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, må formodes at have haft betydning for ejendommens handelspris, og når forholdet derfor udbedres ifm. en skade, opnår forsikringstageren en forbedring, som kan fradrages i erstatningssummen. Det bemærkes at ejendommen ultimo juni 2007 var udbudt til kr. 5.495.000 og blev handlet d. 6. juli 2007 til kr. 4.300.000.

Der henvises til ankenævnets praksis i afgørelserne nr. 68.068 og 71.877

Genhusning
Dansk Boligforsikring A/S har accepteret, at klager kunne genhuses i deres egen lejlighed.

Det bestrides, at der på noget tidspunkt skulle være indgået en aftale med klager om at udbetale erstatning for genhusning med kr. 20.000 pr. måned. Dansk Boligforsikring A/S gjorde udtrykkeligt opmærksom på at, udbetalingen med kr. 20.500 for maj og juni måned skete kulancemæssigt, der henvises til mailkorrespondancen af 28. april 2008 (klagers bilag …).

At Dansk Boligforsikring A/S udbetalte kulanceerstatning med kr. 20.500 skete desuden delvist, som en godtgørelse for det lange sagsforløb.

At selskabet først endeligt opgjorde erstatningen vedrørende genhusningen i efteråret - ved e-mail af 23. oktober 2008 - skyldtes primært, at klager først ved brev af 18. september 2008 **(bilag …)** fremsendte de nødvendige oplysninger til brug for opgørelsen.

Klager baserer sit krav om erstatning med kr. 20.000 på, at der skulle være indgået en aftale herom. Dette er ikke tilfældet, hvilket også fremgår af mailkorrespondancen. Der er ikke tale om 'a conto - erstatning' som det anføres af klagers advokat, men derimod om 'kulanceerstatning'.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 6.2 fremgår:

> *I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:*
>
> - *rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.*
> - *andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.*

Bestemmelsen indebærer at det - i overensstemmelse med FAL § 39 - alene er forsikringstagers merudgifter som dækkes. Det er derfor selskabets opfattelse, at erstatningen kan opgøres som de reelle nettoomkostninger klager har i forbindelse med, at genhusningen sker i klagers egen andelslejlighed.

Genhusningserstatningen er opgjort til kr. 13.050 pr. måned (dog kr. 10.528 i byggeperioden hvor klager sparer ejendomsværdiskatten). Beløbet er beregnet på baggrund af klagers egne oplysninger jf. bilag …. Dansk Boligforsikring A/S erstatter klagers boligafgift med kr. 6.064 og derudover betales en godtgørelse for klagers mistede nettofortjeneste ved udlejning, som af klagers advokat er opgjort til kr. 6.986.

Det gøres gældende, at et eventuelt skattekrav i forbindelse med erstatningsudbetalingen ikke vedrører ejerskifteforsikringen, og at det følger af FAL § 39 at Dansk Boligforsikring A/S ikke er forpligtet til at dække sådanne omkostninger.

Der henvises til Ankenævnets praksis i kendelser nr. 70.024 samt 71.776.

Konklusion
Dansk Boligforsikring A/S har opgjort erstatningen i henhold til forsikringsbetingelserne samt i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring, og klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har den 25/2 2009 besvaret selskabets skrivelse og har overfor nævnet bl.a. anført:

"**Ad fradrag for forbedringer**
Det fastholdes, at det ikke på baggrund af tilstandsrapporten kunne forudses, at det var nødvendigt at foretage en fuldstændig udskiftning af facadebeklædningen pga. manglende ventilation.

Tilstandsrapporten beskriver generelt, at afslutningerne omkring vinduer og døre er fagmæssigt ukorrekt udført, og giver dette karakteren K1. Derudover angiver man, at der mangler finish på 3 konkrete steder, hvilket får karakteren K2.

På baggrund af den modtagne tilstandsrapport incl. tillæg måtte min klient forvente, at der skulle ske en færdiggørelse de 3 angivne steder og at man evt. skulle foretage udbedring af afslutning omkring vinduer eller døre, hvilket dog ikke var tvingende nødvendigt jf. karakteren K1.

Den omstændighed, at den bygningssagkyndige har afsat et beløb på 4.000 kr. underbygger, at der efter den bygningssagkyndiges opfattelse var tale om mindre forhold. Dette gælder uanset om selskabet har modtaget rapporten eller ej. Selskabets kommentarer til klagen må da også læses sådan, at man er enig i, at det anførte beløb dækker den korrekte færdiggørelse af de i tilstandsrapporten påtale forhold.

Den omstændighed, at ventilationen er utilstrækkelig, er et helt andet og i tilstandsrapporten ubeskrevet forhold.

De af selskabet påberåbte kendelser vedrører dels en situation, hvor der sker en forbedring, fordi et lovkrav, der ikke tidligere var opfyldt nu opfyldes, hvilket anses for en forbedring.

I den anden sag, har selskabet anført, at den udbedringsmetode der er valgt er fagmæssigt korrekt, og at klager må acceptere en farveforskel, hvilket ankenævnet er enig i. Sagen synes uden nogen relevans i forhold til den foreliggende problemstilling.

Ad genhusningsudgift
Der er enighed om, at selskabet har godkendt genhusning i forsikringstagers egen udlejningslejlighed.

Det fastholdes, at der er indgået en mundtlig aftale med den tidligere sagsbehandler om, at selskabet skulle erstatte den markedsleje, som parterne er enige om, at min klient ellers ville have kunnet leje lejligheden ud til.

Dette understøttes af de faktisk foretagne udbetalinger, der ikke angiver at være sket pr. kulance og mailkorrespondancen. Det er uden betydning om selskabet har været forpligtet til at indgå en sådan aftale, og selskabet er ligeledes afskåret fra at påberåbe sig forsikringsaftalelovens § 39, i det denne bestemmelse i praksis ikke anvendes i forhold til et konkret meddelt dækningstilsagn.

Det gøres supplerende gældende, at det følger af princippet i forsikringsaftalelovens § 24, at krav på en forsikringsydelse forfalder 14 dage efter, at selskabet har de oplysninger, der er nødvendige for at bedømme kravets størrelse.

I overensstemmelse med denne bestemmelse må det påhvile selskabet at søge oplysninger om skatteforhold mv. før selskabet godkender en genhusning. Dette er ikke sket. Min klient blev således først efter sagsbehandlerskiftet anmodet om at fremsende de oplysninger. Såfremt selskabet ønsker at gøre gældende, at dette ikke er tilfældet må selskabet dokumentere, at man på det tidspunkt, hvor aftalen om genhusning blev indgået anmodede om yderligere oplysninger og klart gjorde opmærksom på, at udbetaling af erstatning indtil videre skete pr. kulance.

Når dette ikke er sket, må konsekvensen af princippet i forsikringsaftalelovens § 24 være, at selskabet er bundet af den erstatningsfastsættelse, der er sket indenfor den frist, selskabet har til at bedømme kravets størrelse."

Selskabet har ved skrivelse af 16/3 2009 kommenteret brevet fra klagerens advokat.

Selskabet har i skrivelsen til nævnet bl.a. gjort gældende:

"ad fradrag for forbedringer:
Der er enighed om at klager ikke på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning kunne forudse, at det var nødvendigt at udskifte facadebeklædning. Havde dette været tilfældet ville forholdet have været undtaget fra forsikringsdækning.

Dansk Boligforsikring A/S er enig i, at de 4.000 kr. realistisk vil kunne dække udgiften til en færdiggørelse af facadebeklædningen, hvor denne rent faktisk manglede bl.a. ved hushjørnet. Færdiggørelsen indbefatter dog ikke en udbedring af skævheder og ikke fagmæssigt korrekte udførelser, som netop ville kræve en udskiftning (nedtagning/genopsætning) af beklædningen.

ad genhusningsudgift:
Klager oplyser, at der skulle være indgået en mundtlig aftale med den tidligere sagsbehandler. Det er lidt uklart hvem det skulle være og hvornår dette dækningstilsagn skulle være givet.

Det er nyt for selskabet, at klager nu oplyser, at der skulle være indgået en mundtlig aftale med skadebehandleren, da klager hidtil har henholdt sig til at aftalen blev indgået på mødet på ejendommen d. 3. december 2007. Dansk Boligforsikring A/S er af den opfattelse, at genhusningen i egen lejlighed blev drøftet første gang på dette møde.

Alle dækningstilsagn fra selskabet foreligger skriftligt og der er ikke noget i korrespondancen der understøtter klagers oplysning. Tværtimod rykker selskabets flere gange for at modtage de nødvendige oplysninger om lejeudgifter, skattebetaling m.v. Det må herefter være op til klager at dokumentere, at der i denne sag helt ekstraordinært skulle være givet et mundtligt dækningstilsagn.

At udbetalingen for maj og juni måned 2008 sker pr. kulance fremgår klart af e-mail af 28. april 2008. At udbetalingen for de følgende måneder ville blive opgjort på baggrund af de reelle udgifter fremgår bl.a. af Dansk Boligforsikring A/S brev af 27. maj 2008. Klager har således ikke kunnet være i tvivl om, at udbetalingerne for juli og frem til oktober efterfølgende ville blive reguleret til kun at udgøre den reelle meromkostning ved genhusningen i egen lejlighed.

Klagers bemærkninger om det må påhvile selskabet at fremskaffe de nødvendige oplysninger om klagers lejebetalinger, skatteforhold m.m. kan ikke tiltrædes. Klagers bemærkning

syntes i øvrigt, at modsiges af FAL § 24, da de oplysninger selskabet har efterspurgt, jo netop har været nødvendige for at bedømme kravets størrelse.

At klager ikke fremsender de nødvendige oplysninger indenfor 14 dage kan ikke komme forsikringsselskabet til skade, eller medføre, at klager skulle blive berettiget til en større erstatning end ellers."

Ved skrivelse af 30/3 2009 har klagerens advokat bl.a. bemærket overfor nævnet:

"*Ad fradrag for forbedringer.*
Selskabets bemærkninger bekræfter blot at selskabet er enig i, at en udskiftning er dækket af forsikringen. Dette gælder også færdiggørelsen, som ikke er blevet dyrere af, at der eventuelt var enkelte skævheder ved det nedtagne.

Det ville ikke have været nødvendigt for klager at udbedre disse skævheder, hvis den dækningsberettigede konstruktion i øvrigt havde været lovlig. Det i klageskrift af 15. januar samt i brev af 25. februar 2009 fastholdes i øvrigt.

Ad genhusningsudgiften.
Genhusningsudgiften fastholdes ligeledes det i klageskrift samt det i brev af 25. februar 2009 anførte.

Det har været et gennemgående træk i denne sag, både for så vidt angår udbedringer og genhusning, at selskabet har haft en svigtende hukommelse vedrørende de af selskabet afgivne løfter.

Selskabet anfører i brev af 16. marts 2009. at det er uklart hvem der skulle være indgået aftale med, og hvornår dette dækningstilsagn skulle være givet.

Det er som tidligere anført ikke den nuværende skadesbehandler, G.B., der er indgået aftale med, idet det må konstateres at det først er efter dennes overtagelse af sagen at selskabets hukommelsessvigt for alvor er sket.

Hvorvidt overleveringen fra den tidligere skadesbehandler til den nuværende skulle være mangelfuld, kan ikke lægges klager til last.

Klager ville aldrig have opsagt den omtalte lejekontrakt på den af dem ejede andelslejlighed, hvis ikke der var afgivet løfter fra selskabets side om en lejeerstatning. Klager har et betydeligt tab herved og såfremt der ikke var afgivet løfter fra selskabets side, ville klager blot have bedt selskabet om at skaffe en bolig til genhusning. Dette kom aldrig på tale, idet løfte om lejeerstatning blev utvetydigt afgivet af både økonomidirektør O.N., advokat C.R. samt daværende skadesbehandler P.S.L. på mødet på ejendommen den 3. december 2007.

Både økonomidirektør O.N. samt advokat C.R. har senere mundtligt bekræftet dette overfor undertegnede og det var da også først da den nuværende skadesbehandler, G.B. indtrådte i sagen, at der skete en ændring i selskabets holdning til de af selskabet afgivne løfter.

Selskabets anmodning om yderligere oplysninger efterfølgende, skete tilsyneladende for at selskabet kunne lave sine egne beregninger, men havde intet med de afgivne løfter at gøre. Klager har på intet tidspunkt været i tvivl om, hvilke aftaler der er indgået og har på intet tidspunkt måttet antage at selskabet ikke havde til hensigt at leve op til de indgåede aftaler."

Selskabet har ved skrivelse af 7/4 2009 over for nævnet kommenteret brevet fra klagerens advokat. Selskabet har bl.a. anført:

"Jeg skal indledningsvist oplyse Nævnet - og klagers advokat -, at jeg siden d. 10. september 2007, hvor jeg kom tilbage fra barselsorlov, har haft det overordnede ansvar for klagers skadesag hos Dansk Boligforsikring A/S. Jeg har således haft ansvar både for den tidligere skadebehandler P.S.L.'s behandling af sagen fra denne dato, og for skadeleder G.B.'s overtagelse af sagen, da P.S.L. forlod Dansk Boligforsikring A/S.

Jeg har været fuldt ud bekendt med sagen siden d. 10. september 2007.

Siden sensommeren 2007 - dvs. omkring samme tidspunkt som jeg var tilbage efter endt barsel - stod det klart, at de anmeldte skader potentielt kunne medføre erstatningsomkostninger tæt på maksimalerstatningen. Som skadechef hos Dansk Boligforsikring A/S har jeg derfor fra dette tidspunkt pga. skadens størrelse været aktivt involveret i skadebehandlingen, og jeg har godkendt alle dispositioner i sagen.

Jeg kan oplyse, skadesagen til dato er opgjort til kr. 1.750.000,- i erstatningsomkostninger til vores kunde. Maksimalerstatningen udgør kr. 2.023.000,-. Udbedringen er netop overstået og ejendommen er klar til at klager og hans familie kan flytte ind igen.

Fradrag for forbedringer:
Med hensyn til fradrag for forbedringer i forbindelse med udskiftningen af yderbeklædningen giver klagers seneste brev ikke anledning til yderligere bemærkninger fra selskabets side.

Genhusning:
Med hensyn til erstatningen for genhusning er advokat K.P.'s oplysninger i brevet af 30. marts 2009 urigtige.

Jeg må tage stærkt afstand fra advokat P.'s udtalelser om *'hukommelsessvigt'* og særligt hans udtalelser om den nuværende skadebehandler skulle være årsag til, at der *'skete en ændring i selskabets holdning til de af selskabet afgivne løfter'.* Udover at jeg finder udtalelserne krænkende, finder jeg det stærkt kritisabelt, at advokat P. overfor Nævnet citerer mig for, at skulle have indgået en aftale herom, som skadebehandleren nu ændrer holdning til.

Jeg har allerede i mail af 17. november 2008 til advokat P. oplyst, at jeg ikke er enig i, at der skulle være indgået en aftale vedrørende størrelsen af erstatningen for genhusning i den størrelsesorden, som klager gerne vil have.

Som **bilag …** vedlægges kopi af mailen fra 17. november 2008.

Det er IKKE KORREKT, at der er indgået en aftale med klager om erstatningens størrelse for genhusning.

Det er KORREKT, at økonomidirektør O.N. på et møde d. 3. december 2007 på klagers ejendom meddelte, at klagerne nok skulle se i øjnene, at de skulle tilbage og bo i deres andelslejlighed i en periode, når lejekontrakten med ambassaden løb ud. Det var nogenlunde med de ord, genhusningen blev drøftet. Jeg var tilstede under mødet, sammen med O.N. og skadebehandler P.S.L.

Det blev aldrig diskuteret hvad erstatningen for genhusningen i egen lejlighed skulle være.

Boligafgiften i andelslejligheden udgør kr. 6.064,-. Dansk Boligforsikring A/S har - som jeg anfører i mailen af 17. november 2008 til advokat P. - anerkendt, at vi ikke blot kan erstatte boligafgiften ved genhusningen i lejligheden. Det skyldes, at klager F.R. på mødet d. 3. december 2007 - inden O.N. meddelte, at de burde flytte tilbage i andelslejligheden - havde brugt tid på at forklare, at parret ved købet af ejendommen på K.vej, havde indbygget den indtægt, de fik ved at leje andelslejligheden ud.

Jeg har derfor vurderet, at vores kunder med O.N.'s meddelelse, kunne have fået en forventning om, at erstatningen for genhusningen ville blive højere end den 'rene' udgift (boligafgiften). For at imødekomme denne forventning har vi opgjort erstatningen til et højere beløb, nemlig med tillæg af det rådighedsbeløb, de ville have opnået ved at leje andelslejligheden ud.

I perioden hvor K.vej er under renovering skal der ikke svares ejendomsværdiskat, hvilket vi har fradraget i erstatningen. Det bemærkes, at advokat P. ikke har redegjort for, hvorfor klagerne skulle beriges med denne besparelse i byggeperioden.

Det fastholdes, at Dansk Boligforsikring A/S har opgjort genhusningserstatningen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Erstatningen er opgjort - og udbetalt - med kr. 13.050,- for månederne juli til september 2008, med kr. 12.000,- for oktober (delvis ejendomsværdiskat-besparelse) samt med kr. 10.258,- fra november 2008 til marts 2009. For de to første måneder, maj og juni 2008 blev der kulancemæssigt afregnet erstatning for genhusning med kr. 20.500,- og begrundelsen herfor er anført i tidligere indlæg.

Til sammenligning kunne genhusning være sket ved opstilling af beboelsesvogn på ejendommen til ca. 8-9000,- pr. måned.

Opsummerende:

- Der er ikke indgået en aftale om erstatningens størrelse, og klager har da heller ikke dokumenteret en sådan, udover at citere bl.a. mig på urigtigt grundlag.
- Hvis en aftale om erstatningens størrelse var lavet, sådan som det hævdes af klagers advokat, forekommer det mærkeligt, at aftalen ikke er bekræftet på skrift - enten af advokat P. eller af selskabet - i den omfattende korrespondance, der har været i sagen siden 2007.
- Hvis klager ønskede en genhusningserstatning på et beløb, der er mere end det dobbelte af en sædvanlig genhusningserstatning, burde klager have sørget for at få en aftale herom på skrift."

Parterne har endvidere ved skrivelser af 21/4 2009, 28/4 2009 og 28/5 2009 fremkommet med yderligere bemærkninger overfor nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

5.4
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

6.2
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:

- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.10
For den udvidede dækning gælder tillige følgende bestemmelser:

Pkt. 4 (bortset fra 4.2. Den udvidede forsikring dækker således forhold vedrørende bygningernes funktion eller lovlighed, jfr. Pkt. 16.1),
Pkt. 5 (bortset fra ulovlige el skader, hvor der ikke afskrives som følge af slid og ælde, i stedet gælder en forhøjet selvrisiko pr. skade på kr. 10.000,- jfr. Pkt. 16.9 (b)),
Pkt. 6,
…"

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at det har været nødvendigt at udskifte træbeklædningen af hensyn til ventilationsforholdene. Nævnet finder ligeledes at kunne lægge til grund, at et fradrag i erstatningen skal ske i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten og ikke i henhold til afskrivningsreglerne i forsikringsaftalen. I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført, at facadebeklædningen ikke er i lod og vage, idet der er skævheder ved døre og vinduer. Hvis forholdet ikke var anført i tilstandsrapporten, ville det efter nævnets opfattelse ikke have udløst nogen erstatning, da forholdet måtte anses for kosmetisk og uden risiko for skade. Nævnet finder under hensyntagen hertil ikke, at der kan foretages fradrag, selv om der efter udbedringen opnås et bedre fagmæssigt resultat. Derimod finder nævnet, at forholdet, der vedrører den mangelfulde træbeklædning og som i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 berettiger til et fradrag. Da selskabet selv har tiltrådt, at det må antages, at arbejdet kan færdiggøres for 4.000 kr., finder nævnet, at selskabet kun er berettiget til at fratrække 4.000 kr. i erstatningen for træbeklædningen.

For så vidt angår udgifterne til genhusning dækker forsikringen rimelige og nødvendige merudgifter. Der er derfor ikke i forsikringsaftalen hjemmel til at pålægge selskabet at dække klagerens tab på leje. Imidlertid må nævnet lægge til grund, jf. selskabets mail af 17/11 2008, hvori det bl.a. hedder: "Det er korrekt, at vores daværende direktør O.N. på mødet i december meddelte, at dine klienter skulle genhuses i deres egen andelslejlighed, og at lejeaftalen med ambassaden, som udløb pr. 1. maj i år, derfor ikke skulle fornyes", at det mellem parterne er aftalt, at klageren skulle opsige lejerne for selv at bebo ejendommen, medens skadeudbedringen stod på. Det må efter nævnets opfattelse have formodningen for sig, at selskabet ved dette arrangement, hvorved klageren ville miste en indtægt, accepterede at dække dette tab. Nævnet finder derfor, at selskabet skal dække klagerens tab, således at der skal betales 20.000 kr./md. i genhusning.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det kun er berettiget til at fratrække 4.000 kr. i udgifterne til udskiftning af bræddebeklædningen. Selskabet skal herudover anerkende at betale 20.000 kr./md. i genhusningsudgifter.

J. Hermann