847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 77.030:

xxxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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, at selskabet har afvist at dække finansieringsomkostninger opstået som følge af en brandskade.

Selskabet har henvist til, at finansieringsomkostninger ikke er omfattet af den tegnede dækning.

Det fremgår af sagen, at klageren den 14/12 2008 underskrev en købsaftale af et hus, som han skulle overtage den 15/1 2009. Huset nedbrændte den 19/12 2009, hvorefter selskabet ydede dækning til opførelse af et nyt. Da klageren på skadetidspunktet endnu ikke havde finansieringen på plads, påløb der ekstra finansieringsomkostninger, da långiver ikke kunne få pant i ejendommen, førend denne stod genopført i juli 2009.

Klageren anførte i mail af 11/3 2009 til selskabet:

> "**Følgeomkostninger - ekstra omkostninger til foreløbige lån mv. pga., at der ikke er noget hus at tage lån hjem i**
> Som JPH … allerede primo/medio januar 2009 har orienteret dig om, er det forbundet med ekstra omkostninger for os at låne penge til finansieringen af huskøbet, da der nu ikke er noget hus, som kreditforeningen kan få pant i.
>
> Derfor er det et midlertidigt set-up mht. lån, der er tale om, hvilket desværre medfører en del meromkostninger.

I starten af januar 2009 var vi til møde i banken, og de har skrevet til os, som du ser her:

Hej [klageren]
Tak for sidst!

Som aftalt på mødet, får I her hvilke ekstra finansieringsudgifter I får, i forbindelse med jeres byggeprojekt på …t:

Lånebehov ca.	*2.300.000 kr.*
Garanti	*400 kr.*
Bevillingsprovision	*4.000 kr.*
Oprettelse af Nordea Prioritet	*3.000 kr.*
Tinglysning af Nordea Prioritet	*1.400 kr.*

Garantiprovision 1,5% p.a. af lånets hovedstol fra udbetaling af lånet frem til færdigmelding af byggeriet.

Venlig hilsen
M.R.
…
Nordea Bank Danmark A/S
…
De anførte tal giver et beløb på 11.100 kr. Dertil skal lægges 1,5 % p.a. af 2.300.000, hvilket er 34.500 kr. p.a. Dette beløb er jo så afhængigt af, hvor lang byggeperioden bliver. Men det er pr. måned 2.875 kr. Så hvis f.eks. byggeriet som det ser ud til står færdigt 15. juli 2009 er der tale om 6 mdr. x 2.875 kr. Altså i givet - og absolut bedste, men også umiddelbart realistisk fald - en meromkostning på i alt 28.250 kr.

Iflg. banken er det krav i loven om Realkredit der gør, at vi hverken i januar 2009 eller på nuværende tidspunkt kan hjemtage de endelige lån, idet der ikke står et hus, de kan vurdere og få pant i. Det endelige lån kan vi først få i det øjeblik, huset står helt færdigt og kan endeligt vurderes af kreditforeningen.

Vi er vidende om, at den situation vi er havnet i er helt unik og næsten kun finder sted i teoribøgerne, idet kreditforeningslånet i vort tilfælde af tidsmæssige årsager endnu ikke var hjemtaget, da huset brændte.

Hvad der er praksis - hvis der overhovedet er nogen - ved vi ikke. Men vi forventer, at Alm. Brand holder os helt skadesløse for så vidt angår disse ekstra omkostninger til finansiering. Der er tale om omkostninger, som vi ikke har haft nogen som helst mulighed for at undgå.

Eengangsomkostningerne på 11.000 kr. har vi for længst afholdt, og disse bedes sammen med de hidtil påløbne ekstra omkostninger pr. md. 2.875,00 overført til vor konto i Nordea … Venligst bekræft, at du er enig heri.

Er der behov for yderligere informationer vedr. dette punkt, er du velkommen til at kontakte M.R. hos Nordea eller en af os. M.s kontaktinformationer fremgår ovenfor."

Selskabet anførte herefter i mail af 25/5 2009:

"Har nu endelig fået svar på din henvendelse vedrørende finansiering i forbindelse med overtagelse af brandtomt.

Sagen er behandlet på hovedkontoret, og jeg beklager den lange ekspeditionstid.
Jeg beklager at måtte meddele, at der ikke i betingelserne er mulighed for at yde hjælp til ovennævnte som en følgeskade efter branden."

Selskabet anførte senere i skrivelse af 23/6 2009 til klageren:

"Jeg har modtaget din e-mail fra den 5. juni 2009. Indledningsvis vil jeg beklage, hvis min e-mail af 25. maj 2009 har givet dig den opfattelse, at din sag er blevet nedprioriteret. Dette er bestemt ikke vores hensigt. Sagen er blevet drøftet internt i Alm. Brand for at se, om vi kunne finde en løsning på sagen. Som jeg skrev i min e-mail er det sådan, at den tegnede forsikring ikke giver dækning for dine låneomkostninger. Jeg vil uddybe dette nærmere med dette brev.

Brandskaden bliver behandlet på tidligere ejers forsikring. De gældende forsikringsbetingelser er 5301, som jeg vedlægger med dette brev.

I forbindelse med opgørelse af erstatningen fremgår det af afsnit 2, hvilke skader, genstande og øvrige merudgifter der er dækket af bygningsforsikringen. De følgeudgifter, som er dækket af bygningsforsikringen, er således følgende:

Redning, bevaring og oprydning
Låneomkostninger er ikke omfattet af denne bestemmelse, der tilsigter dækning for redningsforanstaltninger i forbindelse med branden med henblik på at bevare så meget af ejendommen som muligt, samt oprydning efter branden.

Flytteomkostninger (rimelige udgifter til ind- og udflytning samt opmagasinering)
Bestemmelsen om flytteomkostninger er beregnet til dækning for udgifter forbundet med flytning af ejendele, samt opmagasinering af disse i den periode, hvor ejendommen er ubeboelig som følge af skaden.

Andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning
Denne bestemmelse giver hjemmel til betaling for genhusning. Forsikringen dækker således ud over omkostningerne til ind - og udflytning også for genhusning af skadelidte i op til 12 måneder. Herudover gives dækning for eksempelvis flytning af telefonabonnement og lignende udgifter, der er en nødvendig følge af fraflytningen.

Dokumenteret tab af lejeindtægt
Fordi der er tale om låneomkostninger og ikke lejeindtægt, finder denne bestemmelse ikke anvendelse.

Rimelige flytte- og handelsomkostninger i forbindelse med salg af den skadede ejendom, samt køb af tilsvarende ejendom.
Betaling af disse udgifter kan vælges i stedet for genhusning, såfremt du som skadelidte ikke ønsker at bo i ejendommen, men i stedet ønsker at sælge denne og købe en ny ejendom. Valget skal ske inden retablering af ejendommen påbegyndes. I din sag er ejendommen ved at blive genopført med henblik på, at du skal flytte ind i denne. Bestemmelsen finder således ikke anvendelse.

Restværdierstatning og lovliggørelseserstatning

Disse to bestemmelser giver hjemmel til dækning for følgeudgifter, når ejendommen er beskadiget med mindst 50 %, og for forøgede byggeomkostninger med max 10 % af bygningens nyværdi, såfremt der i forbindelse med genopførelse af ejendommen bliver stillet krav fra byggemyndighederne. Disse bestemmelser om følgeudgifter giver heller ikke dækning for låneudgifter.

Det er vores vurdering, at de udgifter, som du er blevet pålagt i forbindelse med optagelse af lånet, forsikringsmæssigt set er et indirekte tab, som ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes bestemmelser om følgeudgifter. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 67.495 afsagt af Ankenævnet for Forsikring, hvori de i en ejerskifteskadesag, har udtalt, at der ikke er forsikringsmæssig dækning for udgifter til terminer, el/varme, ejendomsskat, husforsikring, tilstandsrapport og renter. Ejerskifteforsikringens dækning for følgeudgifter er sammenlignelig med den der anvendes på husforsikringen. Jeg vedlægger kendelsen i kopi.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde at dække låneomkostningerne. Men vi er indstillet på at tilbyde dig, at vi gerne vil skrive et brev til realkreditinstituttet, hvori vi skriver under på, at der bliver genopført en bygning, som der kan tages pant i, og at der herunder står en erstatning til rådighed for dette hos Alm. Brand, såfremt dette kan hjælpe dig videre i sagen."

Klageren har ved skrivelse af 5/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at han er berettiget til en erstatning svarende til 27.417,50 kr. som følge af forøgede finansieringsomkostninger ved købet af ejendommen. Klageren har til støtte herfor anført:

"Vi underskrev købeaftale på det forsikrede hus søndag den 14. december 2008, og huset nedbrændte fredag den 19. december 2008. Derfor er det os - og ikke forsikringstager - der er berettiget til erstatningen.

Imidlertid var vi på brandtidspunktet (kun 5 bankdage efter underskrivelsen af slutsedlen) ikke endeligt på plads med finansieringen af huskøbet.

Derfor blev det forbundet med ekstra omkostninger for os at låne penge til finansieringen, da der nu ikke var noget hus, som kreditforeningen kunne få pant i.

Denne ekstra omkostning kræver vi godtgjort af Alm. Brand, idet der efter vor helt klare opfattelse er tale om en følgeomkostning, som udelukkende er opstået pga. branden, og som vi ikke på nogen måde kunne have garderet os imod."

Selskabet har ved skrivelse af 23/10 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Sagens begrundelse**
Klageren har kort tid inden branden underskrevet købsaftalen for ejendommen, men har ikke overtaget ejendommen. Finansieringen af ejendommen, var derfor ikke på plads. Da kreditforeningen ikke har et hus de kan tage pant i, kommer der ekstra finansieringsomkostninger til optagelse af lånet og ændring af lånet på ny, da ejendommen er genopført.

Ejendommen skal naturligvis genopføres, og erstatning opgøres jf. de gældende betingelser. Ejendommen er opført og erstatningen er udbetalt.

Klageren kan, som ny ejer, ikke kræve yderligere i erstatning end vores forsikringstager, som var ejer af ejendommen på skadetidspunktet.

I forbindelse med genopførelse af ejendommen, dækker forsikringen en række nærmere specificeret udgifter, såsom
- Redning, bevaring og oprydning
- Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt

Da finansieringsomkostninger ikke kan henføres til ovennævnte dækninger, kan vi ikke være klageren behjælpelig. Vi henviser i øvrigt til vores tidligere brev til klageren af den 23. juni 2009 - klageren bilag nr. … samt vedlagte kendelse nr. 67.495 fra Nævnet - klagerens bilag nr. …

Konklusion
I forbindelse med at klageren havde købt ejendommen, er der kommet ekstraomkostninger til finansiering af ejendommen på grund af brandskaden.

Da forsikringen ikke dække sådanne udgifter til renter, bevillingsprovision, tinglysning mv. jf. betingelserne, kan vi ikke være klageren behjælpelig."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 10/11 2009 til nævnet:

"Det er et faktum, at vore merudgifter til finansiering udelukkede kan tilskrives, at vor nyerhvervede ejendom nedbrændte til grunden, således at Kreditforeningen ikke kunne tage pant i den på vanlig vis.

Var branden ikke opstået, havde vi ikke måttet afholde de ekstra finansieringsomkostninger

Efter vor helt klare opfattelse skal vore meromkostninger til finansiering i dette tilfælde betragtes som 'merudgifter ved fraflytning' og derfor dækkes af Alm. Brand.

Der er således tale om omkostninger, der for os at se skal dækkes af Alm. Brand i henhold til policens pkt. 14.2, idet der er tale om en merudgift for os - og det endda i den yderst rimelige ende - den totale erstatnings størrelse og omstændighederne i øvrigt taget i betragtning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt**
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige
…
14.2.
andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder …"

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at da den omhandlende brandskade er opstået og anmeldt i henhold til sælgers forsikring og vedrører en brandskade opstået i sælgers ejertid, har klageren ikke bedre ret over for selskabet, end sælgeren ville have haft.

Afgørende for, om klageren har ret til erstatning er ikke, om udgiften er noget, klageren ikke kunne gardere sig imod, men alene om forsikringsaftalen hjemler dækning af yderligere finansieringsomkostninger som følge af brandskaden. Da dette ikke er tilfældet, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand