Ankenævnet for Forsikring

898/12

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.633:

xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har tilbageholdt 24.000 kr. i en brandskadeerstatning. Selskabet havde udlagt de 24.000 kr. til depositum i forbindelse med genhusningen efter branden.

Selskabet har udbetalt hele bygningserstatningen på 1.000.000 kr. med undtagelse af de 24.000 kr. med henvisning til, at det er et mellemværende mellem klager og udlejer, som selskabet ikke vil blande sig i.

Det fremgår af sagen, at klagerens hus brændte, og at klageren og hendes familie blev genhuset i lejet hus. Selskabet har i brev af 6/12 2010 anført, at selskabet dækker merudgifter til genhusning indtil 1 måned efter, at skaden er udbedret. Det fremgik endvidere af brevet:

> "I skal ligeledes være opmærksomme på, at vi ikke dækker de krav, udlejer måtte rette mod jer ved lejemålets afslutning."

Klageren indgik aftale med udlejer, som efterfølgende blev godkendt af selskabet, ligesom selskabet angiveligt for at hjælpe klageren i den forbindelse udlagde depositum på 24.000 kr. Af lejekontrakten fremgår bl.a.:

> "**§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning.**
> Indflytning: Er lejemålet nyistandsat ved indflytning? (sæt x) Ja x Nej

2. 81.633

Er det aftalt, at lejemålet ved lejeforholdets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat? (sæt x) ***Ja*** x Nej

Besigtigelse:
Der vil ved lejeforholdets indgåelse efter fælles besigtigelse af det lejede blive udarbejdet en rapport, hvori lejemålets stand ved lejeforholdets begyndelse angives? (sæt x) x Ja Nej

Bemærk:
Er det lejede mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse, skal lejeren for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen senest 14 dage efter lejeforholdets begyndelse ***skriftligt*** meddele udlejeren, at lejeren vil gøre den gældende. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

Fraflytning:
Der skal ved lejeforholdets ophør ske fælles besigtigelse af det lejede og udarbejdes en rapport, hvori lejemålets stand ved lejers aflevering af lejemålet angives? (sæt x) x Ja Nej

Vedr. lejemålets stand ved fraflytning, se afsnittet om indflytning ovenfor.

Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen ved udlejers foranstaltning.
…
6. Til lejekontraktens § 7:
Vedligeholdelsesstand ved ind- og fraflytning.
I lejekontraktens § 7 skal parterne ved afkrydsning angive, om lejemålet ved lejeforholdets begyndelse er nyistandsat, og om det er aftalt, at lejeforholdet ved lejemålets ophør ligeledes skal afleveres nyistandsat. Ligeledes ved afkrydsning skal parterne angive, om det er aftalt at anvende ind- og fraflytningsrapporter.

I indflytningsrapporten angives, hvordan lejemålets stand er ved indflytningen. Lejemålet skal til sin tid afleveres i samme stand, medmindre andet aftales, jf. dog nedenstående afsnit om istandsættelse ved fraflytning - indvendig.

Det kan ikke aftales, at det lejede skal afleveres i bedre stand, end det var ved indflytningen."

I forbindelse med afslutningen af genhusningen kontaktede selskabet udlejer med henblik på refusion af det udlagte depositum. Udlejeren har imidlertid afvist refusion, idet klageren angiveligt skulle have forvoldt en del skade på huset, som vil koste mere at udbedre end det udlagte depositum.

På denne baggrund har selskabet meddelt klageren, at beløbet vil blive fratrukket brandskadeerstatningen.

3. 81.633

Over for nævnet har klageren i klage af 28/11 2011 krævet, at selskabet tilbagebetaler 24.000 kr. svarende til det tilbageholdte depositum. Til støtte herfor har klageren i redegørelse af 28/11 2011 bl.a. anført:

> "Udlejer har sendt et brev, samt nogle billeder til TopDanmark, som viser et misligholdt hus.
> Men vi har billeder fra indflytningsdatoen, som beviser, at fejl og mangler, på udlejers billeder, var der, allerede da vi flyttede ind.
> Dette har TopDanmark valgt at overse, og de skriver, at de ikke kan gøre mere - at vi selv skal få de penge retur fra udlejeren - men vi mener, at det må være TopDanmarks opgave, at få de penge retur.
> Vi har undersøgt sagen ved advokat … og han oplyser os, at det vil koste ca. 15.000 kr., at føre en sag mod udlejer, penge som vi på ingen måde har.
> Samtidig bliver vi orienteret om, af advokaten, at selvom der fælles dom i sagen til vores fordel, så er det ikke en garanti for, at vi får vores penge.
> Disse 15.000 kr. som det vil koste, at føre en sag, er penge, som vi aldrig skulle have været af med, hvis ikke vores hus var brændt.
> Vi troede, at vi havde et af de gode forsikringsselskaber - men sikke skuffede, vi er blevet.
> Vi har spurgt TopDanmark, om de ville hjælpe os i form af advokathjælp eller andet, men deres eneste kommentar er, at de har sendt brev til udlejer, og det har han ikke reageret på - og så kan TopDanmark ikke gøre mere."

Over for nævnet har selskabet i brev af 21/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Lejemålet er fundet af lejer selv og det er også klager, som har indgået lejekontrakten med udlejer. Principielt kan Topdanmark derfor slet ikke kræve beløbet tilbagebetalt af udlejer.
>
> Som vi har orienteret klager om dækker forsikringen ikke de eventuelle krav, som udlejer ved lejemålets udløb måtte gøre gældende overfor lejer, det vil sige klager.
>
> Topdanmark har for at hjælpe klager på dennes vegne udlagt depositummet. Klager har imidlertid ikke krav på, at vi udlægger dette beløb.
>
> I hvilket omfang udlejer er forpligtet til at tilbagebetale depositummet er et mellemværende mellem klager og udlejer, som vi ikke kan blande os i. Vi kan kun opfordre klager til at søge depositummet inddrevet hos udlejer, eventuelt via Lejernes LO (LLO).
>
> Klager har overfor Ankenævnet gjort gældende, at Topdanmark har afvist at hjælpe blandt andet i form af advokatbistand. Vi går ud fra, at klager her henviser til den retshjælpsdækning, som er tilknyttet forsikringen.
>
> Vi har ikke modtaget en egentlig anmeldelse fra klager i relation til retshjælpsdækningen; vi har blot modtaget en telefonisk forespørgsel, og vi har her orienteret om, at en ansøgning om retshjælpsdækning vil blive afvist, da der er mulighed for at lade sagen indbringe for LLO."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**29 Udgifter til redning og flytning samt huslejetab**
> …
> **B** Hvis der ikke er indboforsikring, betales rimelige og nødvendige

4. 81.633

…
2. merudgifter ved fraflytning af egen privatbolig i indtil 1 år."

Nævnet udtaler:
Selskabet har efter nævnets opfattelse opfyldt sin dækningsforpligtelse ved at betale for genhusning. Klageren er informeret om, at der er tale om et udlæg for depositum, og at krav rejst af udlejer ved fraflytning er selskabet uvedkommende. På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har modregnet det af selskabet udlagte beløb i brandskadeerstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen