Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.821:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

DiBa Forsikring A/S
Axeltorv 4
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejendomsforsikring i DiBa Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for huslejetab i forbindelse med udbedring af en vandskade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at han har lidt et huslejetab.

Det fremgår af sagen, at klageren lejer ejendommen ud, og at et tidligere lejemål blev opsagt den 3/11 2011. Ifølge klageren var ejendommen klar til at blive udlejet igen i slutningen af januar 2012. Den 7/2 2012 opstod der en vandskade som følge af frostsprængte rør. Selskabet afviste ved brev af 9/3 2012 at yde dækning med henvisning til, at skaden var opstået som følge af utilstrækkelig opvarmning, men anerkendte efterfølgende erstatningspligten.

Af klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 29/7 2013, fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Har haft en ejendom, som har været til udlejning af beboelse, i denne ejendom, fik jeg en vandskade og forsikring var rigtig længe om at dække den skade, så hus har ikke været udlejet i næsten et år på grund af den skade, jeg har også med i min forsikring, at de skal dække huslejetab, det vil de så ikke dække, fordi at huset ikke var udlejet, lige på det tidspunkt,

at skade sker, så siger de at jeg ikke har husleje indtægt og derfor ikke noget tab, jeg havde en lejer, som ville leje, men det kunne han ikke da der var en skade som skulle laves først og jeg ikke havde ikke nogen ide om hvor skaden var lavet og derfor ikke kunne lave nogle leje aftale med ham, har via Mail bekræftet at han ville leje hus, hvis ikke der var kommet vandskade.
Jeg har vedhæftet filer af de mange mails som er blevet sendt frem og tilbage, hver gang, jeg havde et krav og de blev afvist, hver gang. Så jeg skulle bevise over for forsikring at jeg var dækket ind.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de betaler det huslejetab, jeg har haft, ved at der skulle gå så lang tid, med at få dem til at anerkende skader og få dem lavet."

Selskabet har i brev af 23/8 2013 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren] anmelder en vandskade efter frostsprængning til selskabet, hvor taksator i første omgang afviser at dække skaden. Sagen bliver herefter yderligere gennemgået og selskabet vælger herefter at give kunden dækning.

I forbindelse med skadens afslutning forespørger [klageren] selskabets taksator omkring dækning af huslejetab.

I henhold til Forsikringsbetingelserne for Ejendomsforsikring §13 dækkes huslejetab, i det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en efter denne police erstatningsberettiget skade, eller som følge af en skade, der kan dækkes ved sædvanlig bygningsbrandforsikring. Der dækkes dokumenteret tab af lejeindtægt, bortset fra lejeindtægt fra lokaler, der anvendes til industri.

[Klageren] oplyser pr. mail den 13. februar 2012, at tidligere lejer i henhold til vedlagte lejekontrakt (bilag ...) havde opsagt sit lejemål den 3. november 2011. Efter at de er fraflyttet, er der en del reparationer, der skal ordnes på huset. [Klageren] står selv for dette og er færdig ultimo januar 2012, hvor huset igen bliver sat på nettet til udlejning. [Klageren] oplyser i øvrigt, at han har fremvisninger af huset, men at han ikke har indgået nogen ny aftale med ny lejer, da skaden sker.

[Klageren] fremsætter skriftligt et krav om 10 måneders tab af huslejeindtægt.

Selskabet har afvist at skulle dække fremsendte krav, idet der ikke foreligger dokumentation for et økonomisk tab i forbindelse med manglende lejeindtægt.

Forsikringstageren har efterfølgende sendt en mail, hvori en person angiver at være interesseret i at leje boligen. Denne mail er dateret 1. april 2013.

Vi finder ikke, at denne mail kan lægges til grund som dokumentation for et reelt tab af lejeindtægt, idet der ikke er nogen sikkerhed for, at dette ville have ført til en konkret lejeaftale.

Vi fastholder derfor, at der ikke foreligger et dokumenteret tab af lejeindtægt, og derfor fastholder vi afvisningen."

3. 84.821

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"***13 Huslejetabsforsikring**

a) **Hvilke tab dækkes**
I det omfang forsikringsstedet ikke kan benyttes som følge af en efter denne police erstatningsberettiget skade, eller som følge af en skade, der kan dækkes ved sædvanlig bygningsbrandforsikring, dækkes:
Dokumenteret tab af lejeindtægt, bortset fra lejeindtægt fra lokaler, der anvendes til industri.
...
b) **Skadeopgørelse**
Erstatning ydes pr. forsikringsbegivenhed med indtil kr. 1.520.000, (indeksreguleret 2008), for tiden indtil forsikringsstedet igen kan tages i brug, dog højst 12 måneder efter skadens indtræden.
Forsikringsstedet betragtes som taget i brug senest en måned efter skadens udbedring.
Genopføres en beskadiget bygning ikke eller genopføres den i en anden skikkelse, udregnes erstatningsbeløbet for det (kortere) tidsrum, der normalt vil medgå til at sætte bygningen i samme stand som før skaden.

Forsinkes udbedringen af forhold, forsikringstageren har indflydelse på, ydes ikke erstatning for det derved forårsagede lejetab eller afsavn af egne lokaler. Erstatning ydes alene i det omfang, tabet eller udgifterne ikke kan kræves dækket af anden forsikring og altid kun for det faktisk lidte tab."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstageren at bevise størrelsen og rigtigheden af det fremsatte erstatningskrav.

Ejendommen var ikke udlejet på skadetidspunktet, og det tidligere lejemål blev opsagt ca. 3 måneder før skaden opstod. Da det er usikkert, hvornår ejendommen ville være blevet udlejet, hvis skaden ikke var sket, finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at han har lidt et tab.

Nævnet finder heller ikke på det foreliggende grundlag anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling.

4. 84.821

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en bevisførelse for en domstol kan føre til et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Carsten Sennels