Ankenævnet for Forsikring

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88265:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

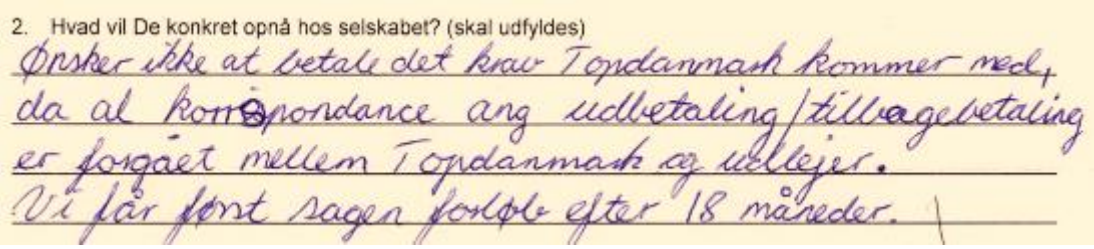
_____

Forsikringstageren har husforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har krævet, at han betaler selskabet et depositum, som selskabet har udlagt for et lejemål anvendt til genhusningen af klageren i forbindelse med en brandskade.

Klagerens nabos hus blev brandskadet den 18/12 2010, hvilket medførte omfattende sod og vandskader i klagerens bolig. Den 20/2 2011 indgik klageren en aftale med en udlejer om leje af en genhusningsbolig. Selskabet indbetalte i den forbindelse depositum til udlejeren. Efter lejemålets ophør har selskabet forgæves forsøgt at få udlejer til at refundere depositummet til selskabet, og selskabet har efterfølgende rettet kravet mod klageren.

Klageren har i klageskemaet dateret 9/7 2015 bl.a. anført:

Sagen drejer sig om genhusning tilbage i 2011 hvor Topdanmark har lagt ud for depositum til udlejer (... er ejer af udlejede ejendom) Som Topdanmark forlanger at vi skal betale. Vi har også haft mange telefoniske samtaler med Topdanmark.


2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Ønsker ikke at betale det krav Topdanmark kommer med, da al korrespondance ang udbetaling/tillægsbetaling er foregået mellem Topdanmark og udlejer.
Vi får først sagen forløbe efter 18 måneder.

Selskabet har i brev af 30/7 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"I forbindelse med en dækningsberettigende brandskade har vi betalt for genhusning af klager og dennes familie, og vi har i den forbindelse udlagt et depositum på 51.000 kr. Dette beløb har vi opkrævet hos klager, men denne afviser at refundere os beløbet.

Sådan har vi behandlet sagen
Den 18. december 2010 brænder klagers nabohus, hvilket medfører omfattende sod- og vandskade hos klager.

I første omgang bliver klager genhuset på … Feriecenter men, men da der var behov for genhusning i en længere periode, blev der indgået aftale om leje af en villa, beliggende … Lejekontrakt er indgået mellem udlejer … og lejer, [klageren], og underskrevet af udlejer den 20. februar 2011 og lejer den 21. februar 2011. Vi vedlægger kopi af lejekontrakten, bilag 2.

Den 23. februar 2011 overfører vi 71.275 kr. til udlejer til dækning af blandt andet depositum på 51.000 kr. Samtidig orienterer vi såvel klager (lejer) som udlejer om, at depositummet blot er lagt ud og at dette beløb ved lejemålets ophør skal betales tilbage til Topdanmark. I samme skrivelse gør vi opmærksom på, at eventuelle skader som klager (lejer) måtte forvolde på det lejede, og som udlejer måtte opkræve hos klager (lejer), er Topdanmark uvedkommende. Vi vedlægger kopi af mail til udlejer, bilag 3, og skrivelse til klager (lejer), bilag 4.

Efter at lejemålet er ophørt modtager vi en forespørgsel fra udlejer i relation til nogle skader, som klager (lejer) angiveligt skulle have påført lejemålet. I mail fra den 23. august 2011 afviser vi at gå ind i denne problemstilling, og vi minder samtidig udlejer om, at vi har et tilgodehavende på 51.000 kr., jf. vedlagte bilag 5.

Da vi ikke har modtaget depositummet retur, sender vi en opkrævning til udlejer.

Den 27.12.2011. Opkrævning til udlejer på 51.000 kr., bilag 6.

Den 11.01.2012. Rykker incl. rykkergebyr til udlejer, 51.100 kr., bilag 7.

Den 23.01.2012. Rykker incl. rykkergebyr til udlejer, 51.100 kr., bilag 8.

Herefter modtager vi en mail fra udlejer (bilag 9), om at de undersøger sagen omkring skader på det lejede nærmere og vender tilbage.

Ved mail fra den 31. januar 2012 gør vi udlejer opmærksom på, at skader på det lejede er et mellemværende mellem lejer (klager) og udlejer, og at Topdanmark ikke kan blande sig i denne tvist, bilag 10.

Herefter hører vi intet fra udlejer, hvorfor vi fremsender en ny opkrævning.

11.06.2012. Opkrævning til udlejer på 51.000 kr., bilag 11.

25.06.2012. Rykker incl. rykkergebyr til udlejer, 51.100 kr., bilag 12.

05.07.2012. Rykker incl. rykkergebyr til udlejer, 51.100 kr., bilag 13.

23.10.2012. Rykkerbrev til udlejer hvor vi gør opmærksom på, at sagen nu vil blive sendt til retslig inkasso, bilag 14.

Ved brev fra den 30. oktober 2012 meddeler udlejer, at de gør krav gældende overfor lejer, og at de har medtaget dette krav i refusionsopgørelsen, som herefter viser et tilgodehavende i udlejers favør på 28.097,88 kr., bilag 15.

Da udlejer således afviser kravet, sætter vi incassosagen overfor udlejer i bero, og gør herefter kravet gældende direkte overfor vores kunde, det vil sige klager.

I forbindelse med at vi fremsætter kravet overfor klager, vedlægger vi kopi af den korrespondance, som vi har haft med udlejer om sagen. Dette sker den 2. februar 2013.

Da vi ikke hører fra klager sender vi den 11. november 2013 et brev, hvori vi beder klager om at kontakte os, bilag 16.

Vores kunde bestrider herefter de krav, som udlejer har rejst i forbindelse med fraflytningen af lejemålet, og ultimo 2013 indbringes sagen for Huslejenævnet.

Klager har ikke orienteret os om, at sagen er indbragt for Huslejenævnet, og derfor fremsender vi en rykker til klager den 22. april 2014, bilag 17.

Den 16. december 2014 modtager vi kopi af Huslejenævnets afgørelse, som giver vores kunde medhold, hvorefter udlejer er pligtig at tilbagebetale det fulde depositumbeløb, bilag 18.

Den 02.02.15 sender vi opkrævning til udlejer på depositum med fradrag af udgifter til olie m.m., i alt 46.552,12 kr., bilag 19.

Den 16.02.2015 sender vi rykker incl. rykkergebyr til udlejer på 46.652,12 kr., bilag 20.

Den 26.02.2015 sender vi rykker incl. rykkergebyr til udlejer på 46.752,12 kr., bilag 21.

Da vi fortsat ikke modtager betaling fra udlejer fremsender vi opkrævningen til vores kunde, klager.

16.04.2015. Opkrævning på depositum med fradrag af udgifter til olie m.m., i alt 46.552,12 kr., bilag 22.

Den 04.05.2015 sender vi rykker incl. rykkergebyr til klager på 46.652,12 kr., bilag 23.

Den 18.05.2015 sender vi rykker incl. rykkergebyr til klager på 46.752,12 kr., bilag 24.

Herefter fremsender klager Huslejenævnets afgørelse til os.

Den 02.07.2015 rykker vi klager endnu en gang for betaling og vi gør samtidig opmærksom på, at beløbet vil blive sendt til retslig incasso, bilag 25.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet.

Konklusion
Topdanmark har i forbindelse med genhusningen af klager udlagt et depositum på 51.000 kr., som klager er forpligtet til at betale tilbage.

Da klager imidlertid har krav på dækning af udgifter til blandt andet varme, har vi reduceret vores krav tilsvarende, således at vores krav overfor klager er opgjort til 46.652,12 kr.

Klager henviser i sin klage til, at al korrespondance er foregået mellem Topdanmark og udlejer, og at klager først modtager sagen efter 18 måneder.

Det er korrekt, at vi først sent i forløbet fremsætter kravet direkte overfor klager. Vi har imidlertid lige fra sagens start gjort klager opmærksom på, at Topdanmark betragter depositummet som et udlæg, som vi vil kræve tilbagebetalt

I første omgang har vi forsøgt at få beløbet refunderet af udlejer, som jf. Huslejenævnets afgørelse er forpligtet til at betale det fulde beløb tilbage. At vi har gjort dette og ikke blot fremsat kravet overfor klager, skyldes ene og alene hensynet til klager.

Udlejer har imidlertid afvist Topdanmarks krav, og da lejekontrakten er indgået mellem klager og udlejer, har Topdanmark intet retsforhold at støtte et krav på i relation til udlejer, i modsætning til klager. Vi har derfor set os henvist til at opkræve beløbet direkte hos klager.

Vi må således afvise, at Topdanmark skulle være afskåret fra at gøre kravet gældende overfor klager som følge af passivitet/forældelse.

Vi gør endvidere opmærksom på, at selskabet løbende har været i kontakt med klager, hvilket klager da også selv bekræfter i sin klage overfor Ankenævnet. Klager har derfor været klar over, at vi i første omgang ville forsøge at få beløbet refunderet direkte fra udlejer, men at vi i øvrigt fastholdt kravet overfor klager.

Vi fastholder derfor kravet i forhold til klager."

Klageren har i brev af 15/8 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Efter at have modtaget jeres brev d. 05.08.2015, af svar fra Topdanmark, er jeg ikke indforstået med Topdanmarks udsagn på side 2 nederst omkring orientering, at sagen er indbragt for Huslejenævnet. Det er mig meget uforstående, da jeg flere gange er blevet opfordret af … fra Topdanmark at køre sagen gennem Huslejenævnet.

Den 09.07.2015 kontakter jeg Topdanmark og taler med … og gør dem hermed opmærksom på, at sagen er sendt videre til Ankenævnet for forsikring.

Efter hver telefonisk korrespondance med Topdanmark gjorde de mig opmærksom på, at vores samtaler blev noteret."

Selskabet har i brev af 27/8 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

> "Klager oplyser, at han står uforstående overfor selskabets orientering omkring sagsforløbet, herunder at klager ikke orienterede selskabet om sagens indbringelse for Huslejenævnet.
>
> Selskabet har gennemgået sagen og her fremgår det, at vi først i foråret 2014 blev orienteret om, at sagen var indbragt for Huslejenævnet. Vi blev derfor ikke orienteret i forbindelse med klagers indbringelse af sagen for Huslejenævnet ultimo 2013.
>
> Under alle omstændigheder ændrer det ikke ved, at Topdanmark har et krav mod klager for det af selskabet udlagte depositum i sagen.
>
> Vi fastholder derfor kravet i forhold til klager og henviser i den forbindelse til vores tidligere brev fra den 30. juli 2015."

I lejekontrakten hedder det bl.a.:

§ 4. Depositum og forudbetalt leje.

Depositum: Senest den 22-02-2011 betaler lejeren et depositum på 51.000,00 kr., svarende til 3 måneders leje (højst 3 måneders leje).

Af brev af 23/2 2011 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

> "**Vi betaler dine merudgifter til genhusning**
> Din forsikring betaler de merudgifter man får, når ens bolig bliver ubeboelig i forbindelse med en dækket skade, og man derfor midlertidigt må genhuses.
> …
> **Vi har lagt ud for depositumsbeløbet**
> Jeg har modtaget lejekontrakten for genhusningsstedet, og jeg har overført depositumsbeløbet til udlejers konto. Når lejemålet ophører, vil vi sende en opkrævning til udlejer, og bede om at få depositumsbeløbet retur.
>
> Såfremt udlejer af genhusningsstedet retter et krav mod dig, eksempelvis fordi I er kommet til at ødelægge noget på genhusningsadressen, skal du selv erstatte skaden.
> Regulerer udlejer sit krav, i depositumsbeløbet vi skal have retur, vil vi opkræve beløbet, som udlejer har holdt tilbage, hos dig i stedet.
>
> Vi betaler dog udgifter til almindelig klargøring af boligen, såsom hvidtning af vægge/lofter samt slibning af gulve, ved lejemålets ophør og aflevering."

Af mail fra selskabet til udlejer af 23/2 2011 fremgår bl.a.:

> "Jeg skriver til dig, for fortælle dig, at jeg har overført 71.275 kr. til dækning af depositums beløb, marts måneds husleje, samt aconto beløb til varme, vand og antenne for lejemålet …, som I lejer ud til vores kunde
> …
> Vi overfører løbende huslejebeløbet herefter til jeres konto.
>
> **Det udlagte depositumsbeløb skal tilbagebetales til os**

6. 88265

I det vi har vi lagt ud for depositumsbeløbet for lejemålet hos jer, skal vi bede jer returnere beløbet til os, når lejemålet ophør."

I slutrapport vedrørende lejemålet underskrevet af udlejer og klager den 1/7 2011 hedder det bl.a.:



Afleveringsdato: 1/7-11

Gulve: OK

Vægge: Vandskade i kælder,
Enkelte "skrammer" Forskellige steder

Paneler: OK

Døre: OK

Vinduer: Punkteret rude i værelse

Bordplader: OK

Lofter: TEGN PÅ VANDSKADE VED SKORSTEN I STUE

Andet:

I mail fra udlejer til selskabet af 13/7 2011 hedder det bl.a.:

"Fordi lejeren ikke har vedligeholdt ejendommen, herunder fejet blade op i kælderskakten, så har vandet fra regnen lørdag ikke kunne komne i afløbet og i stedet løbet ind i kælderen vi må nu se hvad forsikringen siger, men det giver jo et lejetab

Det er jo ikke fordi det er voldsomt, men gulvtæpperne er våde

Jeg har gennemgået ejendommen.

Der mangler et brusehoved med slange i badeværelset, den er simpelthen skruet af og fjernet det er den der sidder over badekarret.

Bordpladen i køkkenet har en stor hvid plet og mindre hvide pletter, efter at der har stået noget hvor der er kommet vand ind under som ikke tørret op.

Vi har nu forsøgt at oliere bordpladen og så må vi se når det tørrer op.

Gardinet ved vasken i køkkenet er nu også blevet ødelagt - så nu er er der noget galt med begge gardinerne, så vi har bedt gardinmanden om at komme mandag 11.07.2011.

Lejerne har flyttet min seng ned i kælderen og i øvrigt skilt denne ad, men lejeren har ikke sat sengen tilbage i soveværelset og ej heller de øvrige effekter som lejeren har flyttet og da sengen stod på højkant (altså stod på stofsiden) har den fået vandskade, ligesom hovedgærdet som lå på kældergulvet.

Vi ser hvad forsikringen siger.

Jeg havde et plankebord stående under den overdækkede terrasse, men lejeren har sat dette ud på selve terrassen, men har ikke sat det ind under den overdækkede del igen, så nu er det gået helt fra hinanden pga vand.

De blomsterkummer som stod på terrassen er blevet sat om bag huset helt tilgroet og er altså ikke sat på plads.

Med hensyn til haven så har lejeren ikke rørt en finger, for at vedligeholde denne, der er hverken slået græs, luet ukrudt, eller fjernet bare det store ukrudt og ej heller er der klippet hæk.

Skal jeg sætte gartneren til at ordne dette, da der var problemer da jeg selv ordnede dette sidst ?????"

Af brev af 30/1 2012 fra udlejer til selskabet fremgår bl.a.:

"For god ordens skyld, skal vi gøre opmærksom på, at vi har indgået det kontraktlige forhold med hr. [klageren] (deres forsikringstager).

Det skal dog samtidig nævnes, at vi ikke har noget imod at afregne depositummet direkte til Dem, bare der ikke senere opstår juridiske forviklinger.

Årsagen til at vi ikke har afregnet depositummet, skal ses i lyset af, at Deres forsikringstager var medvirkende til, at der opstod skade på inventar mv., blandt andet fordi Deres forsikringstager havde flyttet rundt på nogle møbler, men havde ikke sat disse tilbage igen, på deres sædvanlige plads.

Hertil er kommet, at den nye lejer af ejendommen havde påpeget en del fejl i forbindelse med startrapporten ved lejemålets indgåelse, som ikke var blevet opdaget i forbindelse med Deres kundes fraflytning.

Vi har ikke faet oplysninger om, hvad reparationer af disse skader kan løbe op i, og hertil kommer at Deres forsikringstager lejede ejendommen længere end det aftalte tidspunkt, og vi skal nu sikre os, at lejen for denne periode er blevet betalt.

Når vi har fået overblik vedrørende ovennævnte, vil vi naturligvis afregne depositummet til Dem."

I mail af 31/1 2012 fra selskabet til udlejer hedder det bl.a.:

> "Tak for deres brev af den 30. januar 2012, hvor du gør opmærksom på, at der er nogle forhold, som I ønsker at regulere i det depositumsbeløb, som vi har lagt ud for, og som vi skal have retur.
>
> Jeg skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at vi ikke kan blande os i en eventuel tvist mellem jer og [klageren], da vi ikke er part i sagen. Vi har blot lagt ud for depositumsbeløbet, og vi skal derfor bede jer forhandle direkte med [klageren] omkring de forskellige spørgsmål, du nævner i jeres brev."

Af brev af 30/10 2012 fra udlejer til selskabet fremgår bl.a.:

> "Under henvisning til Deres skrivelse af 23. oktober 2012, hvoraf det fremgår, at De anmoder om at få udbetalt modtaget depositum kr. 51.000, skal vi hermed vende tilbage til sagen.
>
> I henhold til lejekontrakten skulle lejeren hr. [klageren] vedligeholde både huset indvendigt og haven.
>
> Imidlertid overholdt lejeren ikke sin pligt, og vedligeholdte ikke haven, og efterlod en del møbler, både i huset og i haven sammen med andre effekter, formentlig fordi, at lejeren skulle på ferie, og måske derfor havde travlt.
>
> Lejeren fraflyttede ejendommen den 30. juni 2011, men havde ikke fjernet et stort lag blade i kælderskakten, og da der den 3. juli 2011, kom et kraftigt regnvejr, så blokerede bladene for, at regnvandet kunne løbe i afløbet, og i stedet for løb det ind i kælderen, og dette afstedkom skade på ejendommen, hvorfor det først var muligt at genudleje denne den 1. oktober 2011.
>
> Vi har derfor taget hensyn til lejetabet i refusionsopgørelsen som vi vedlægger til orientering, som i øvrigt udviser et tilgodehavende i vores favør på kr. 28.097,88."

I brev fra selskabet til klageren af 30/1 2013 hedder det bl.a.:

> "Som vi tidligere har skrevet til dig, i vores brev af den 23. februar 2011, opkræver vi vores udlæg hos dig i stedet, såfremt udlejeren regulerer sit krav i det depositumsbeløbet, vi skal have retur.
>
> Vi vil skrive til udlejeren og fortælle dem, at vi beder dig returnere beløbet i stedet, hvorfor de må forvente, at du kontakter dem omkring forholdet, såfremt du ikke er enig.
>
> I den forbindelse vil vi råde dig til at kontakte det lokale huslejenævn gennem kommunen for at indhente rådgivning omkring de forhold, som udlejeren mener du kan gøres erstatningsansvarlig for.
>
> For god ordens skyld skal jeg lige fortælle dig, at der er nogle enkelte forhold, vi gerne vil tilbyde at deltage i, og nogle forhold vi gerne vil tilbyde at undersøge nærmere.
>
> Her kan du se, hvilke emner vi gerne vil erstatte, hvilke emner vi ikke kan tilbyde at erstatte, og hvilke emner vi gerne vil undersøge nærmere.

Følgende emner er ikke omfattet af din forsikring hos os

3 måneders huslejetab	51.000,-
Manglende brusehoved og slange	475,-
Fjernelse af efterladte møbler	450,-
Fjernelse af fliser i haven og terrasse	650,-
Hæk klipning og studsning m.m.	5.500,-

Følgende emner er omfattet af din forsikring:

Olieforbrug	2.220,18
Vandforbrug	1.352,70
Pudsning af vindue	875,-

Følgende emner vil vi gerne undersøge nærmere

Vandskadet og adskilt seng	8.500,-
Afslibning af køkkenbordplade	1.275,-
Reparation af gardin	950,-
Plankebord	2.000,-
Reparation af skuffe	675,-
Reparation af skabslåge	675,-
Reparation af dør til værelse	975,-
Toiletbørste	175,-
Reparation af dør til mellemgang	975,-
Håndklædeholder	375,-

For at vi kan tage stilling til ovenstående krav, vil vi bede dig fortælle os, hvordan de ovenstående emner er gået i stykker eller blevet skadet, ligesom det er vigtigt, at du kan fortælle os, hvornår de enkelte genstande er blevet skadet. Det er nemlig vores forståelse, at eksempelvis sengen først blev skadet, i forbindelse med et skybrud den 02. juli 2011, altså efter at du var fraflyttet adressen. Det vil også være en stor hjælp for os, såfremt du kan sende os en kopi af fraflytningsrapporten.

For god ordens skyld har vi vedlagt al vores korrespondance med udlejeren i spørgsmålet, og du bør særlig være opmærksom på vores svarskrivelse til udlejeren d.d. Her kan du blandt andet læse, at vi indhenter flere væsentlige oplysninger, som også kan få betydning for din videresag."

Af brev fra klageren til selskabet af 13/2 2013 fremgår bl.a.:

"Vi stiller os meget undrende over de krav der er vedr. mangel ved fraflytningen. D. 1.7.2011 gennemgik vi fejl- og mangelliste med repræsentant fra Danbolig på vegne af udlejer …

Som det fremgår af denne liste, er der ingen graverende fejl eller mangler - der refereres til vandskade i kælderen ved skybrud d. 2.7.2011, men der bliver allerede ved vores indflytning refereret til vandskade jfr. afleveringsrapport af d. 22.2.2011. De andre krav vedr. manglende fejning af blade i kælderskakten, vil vi gøre opmærksom på, at vi indflyttede 1. marts 2011 og fraflyttede i udgangen af juni 2011 - i denne periode er der ikke naturligt, at der er mange blade at skulle feje op, netop pga. årstiden, idet det ikke er efterår, men senvinter/tidligt forår. Disse blade må i givet fald ligget siden efteråret 2010, og derfor hverken kan eller vil vi ikke hæfte for skader, der er opstået som følge af dette.

Til de andre krav kan vi oplyse, at vi hverken har skilt en seng ad og stillet den i kælderen (denne stod allerede i kælderen ved indflytningen), har flyttet på det omtalte plankebord, eller fjernet toiletbørster/brusehoveder, flyttet blomsterkasser, fjernet fliser eller håndklædeholdere blot for at nævne nogle af de krav der er opstillet, eller taget noget, der ikke var vores ejendele med fra boligen.

Den omtalte reparation, der har været i boligen på gardin, døre, skabslåger, skuffer samt bordplade er ligeledes ikke noget, vi kan godtage/imødekomme, da vi som tidligere omtalt ved fraflytningen gennemgik boligen, og der nævnes atter vandskade i kælderen (samt at ISS Skadeservice er på denne opgave) punkteret rude i soveværelset samt gardiner, der ikke kan hejses i køkkenet. Vi henleder til, at vi har en tidligere slutrapport fra …, dateret d. 22.2.2011 hvor det fremgår, at disse på daværende tidspunkt også er nævnt - dvs. ligeledes skader/fejl der har været til stede inden vi indflyttede boligen og er ligeledes nævnt i den mangelliste vi lavede ved indflytningen og afleverede personligt hos Danbolig.

Endeligt kan vi oplyse, at boligen blev fraflyttet i rengjort stand, samt at det som aftalt med repræsentant .fra Danbolig, med en ordnet have. Aftalen har aldrig været, at vi skulle ordne buskads eller hække men sørge for græsslåning samt alm. Havearbejde. Igen henleder vi til årstiden samt at det i perioden hvor genhusningen har stået på, er begrænset hvor meget havearbejde der kan kræves, dels idet det var tale om slutningen af vinteren og det tidlige forår, men også at aftalen netop var, forefaldende havearbejde og hverken hækklipning eller ordning af buskads.

Vi undrer os meget over sagsforløbet, og stiller os kritiske over, at der er gået mere end halvandet år, før vi bliver gjort bekendte med disse krav - idet Topdanmark først informerer os om nævnte krav primo februar 2013.

Kravet omkring 3 måneders huslejetab kan vil ligeledes ikke godtage, idet som det fremgår af lejekontrakten, er det sket udarbejdelse af rapport, hvor lejemålets stand ved afleveringen er angivet og at der i denne ikke har været forhold, der har kunne være medvirkende til, at boligen ikke har kunnet udlejes de kommende 3 mdr. pga. reparation efter fraflytningen. Derudover burde disse krav være fremkommet meget hurtigt efter fraflytningen til os, og ikke halvandet år efter.

Slutteligt vil vi endnu engang påpege at vi hverken kan eller vil godtage de krav om betaling af i alt kr. 79.079,- der er kommet i forbindelse med vores genhusning på 4 mdr. da nogle af skaderne enten har været der inden vi indflyttede eller er opstået efter at vi er fraflyttet. Vi mener at fraflytningsgennemgangen må være bindende og i denne er der ikke alvorlige fejl - ligeledes har vi ikke hørt vedr. mangler i de 18 måneder, som der i skrivende stund er gået, siden vi fraflyttede."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvordan erstatter Topdanmark skaderne?**

…

S Udgifter til redning og bevaring samt ud- og indflytning

…

3. dokumenterede merudgifter ved din fraflytning af boligen"

11. 88265

Nævnet udtaler:
Den 20/2 2011 indgik klageren en aftale med en udlejer om leje af en genhusningsbolig. Selskabet indbetalte i den forbindelse depositum på 51.000 kr. til udlejeren. Selskabet oplyste i forbindelse hermed klageren om, at der var tale om et udlæg, og at selskabet ved lejemålets ophør ville kræve depositummet returneret fra udlejer. Selskabet anførte ved samme lejlighed, at det ville opkræve beløbet hos klageren i stedet, såfremt udlejer regulerede depositumsbeløbet, og at klageren selv skulle erstatte skaden, såfremt udlejer rettede erstatningskrav mod klageren.

Den 1/7 2011 underskrev klageren og udlejer slutrapport. Den 13/7 2011 orienterede udlejer selskabet om, at der var konstateret misligholdelse af lejemålet. Selskabet svarede, at det ikke kunne "gå ind i problematikken" og anmodede samtidig udlejer om at tilbagebetale depositumsbeløbet til selskabet. Udlejer undlod at efterkomme kravet og anførte den 30/1 2012 til selskabet, at man endnu ikke havde beregnet skadesomkostningerne, og at man ville afregne depositummet "når vi har fået overblik".

Den 30/10 2012 skrev udlejer til selskabet, at udlejer som følge af misligholdelse af lejemålet havde et tilgodehavende på 28.097,88 kr. Den 30/1 2013 kontaktede selskabet klageren og anmodede ham om at forholde sig til skadesopgørelsen. Samtidig opfordrede selskabet ham til at kontakte det lokale huslejenævn. Den 16/12 2014 vurderede det lokale huslejenævn, at udlejeren ikke kunne kræve beløbet som anført i opgørelse af 30/10 2012 betalt af klageren, da udlejer ikke inden 2 uger fra fraflytningsdagen havde rettet krav mod klageren. Selskabet fremsatte herefter på ny tilbagebetalingskrav mod udlejer, og da denne fortsat undlod at efterkomme kravet, rettede selskabet i stedet kravet mod klageren den 16/4 2015.

Efter huslejenævnets afgørelse må det lægges til grund, at udlejer ikke kan kræve det beløb, som er anført i opgørelse af 20/10 2012, betalt, og at klageren som lejer er berettiget til at få tilbagebetalt det fulde depositum. Huslejenævnet har i afgørelsen lagt til

grund, at lejekontrakten er indgået mellem udlejer og klageren, og at udlejeren derfor skal rette sit krav mod klageren.

Da klageren således i forhold til udlejeren er berettiget til at få sit fulde depositum tilbagebetalt, kan udlejeren ikke rette et krav mod klageren, og udlejeren kan derfor ikke regulere sit krav i depositumsbeløbet, som selskabet skal have retur.

Således som brevet af 23/2 2011 fra selskabet til klageren er formuleret, er selskabet herefter ikke berettiget til at kræve det depositum, som selskabet har betalt til udlejeren, tilbagebetalt fra klageren.

Selskabet må efter aftale med klageren – eventuelt efter transport af klagerens krav – henvises til at gøre kravet om tilbagebetaling gældende mod udlejeren.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det ikke er berettiget til at opkræve depositumbeløbet hos klager.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels