Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2016 blev i sag nr. 88896:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han har desuden tegnet villaforsikring i selskabet. Han ejer bygningen sammen med en medejer. Forsikringstageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en i henhold til ejerskifteforsikringen anerkendt skade i tagkonstruktionen, samt med at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en udgift til frigravning af husets sokkel. Han klager endvidere over, at selskabet har afvist at yde genhusningsdækning i anledning af, at medejeren måtte fraflytte ejendommen i forbindelse med skadeudbedringen.

Selskabet har gjort gældende, at klagerens eventuelle krav i anledning af selskabets erstatningsopgørelse er forældet, og at klageren var advaret imod forholdene ved grunden i tilstandsrapporten. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til reglerne om genhusning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at han har lidt et tab.

Den forsikrede bygning [adresse 1] er opført i 1963. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/10 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K2	Terræn er højt flere steder omkring ejendommen, specielt mod nordvest
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel skjult af skure, oplag overdækninger md mere, men hvor der er synligt er der afskallet sokkelpuds.

I mail af 29/11 2011 til klageren fra selskabets bygningstaksator om den forsikrede bygning, adresse 1, hedder det bl.a.:

> "Som du ved fra min kollega, [Ejerskiftetaksator 1], så har vi besluttet at løse din skade i fællesskab.
>
> Det der først skal ske er, at køkkenelementerne der står på gulvet skal fjernes samt at gulvet i køkken/stue, og værelse skal fjernes, så vi kan se hvordan det står til neden under dette.
>
> Udgiften til fjernelse af dette samt til genmontering af samme, betaler Tryg.
>
> Konstruktionen under gulvet tager vi så stilling til når der er åbnet, men der er flere muligheder."

Ved brev af 17/8 2012 anerkendte selskabets ejerskifteforsikringsafdeling at yde forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af manglende ventilation af tagkonstruktionen. I brevet har selskabet bl.a. anført, at det ved beregningen af erstatningen ville afskrive 80 % i udgifterne til udbedringen af tagbelægningen i forbindelse med demonteringen af taget.

I brev af 18/12 2012 til klageren fra selskabets ejerskifteforsikringsafdeling hedder det bl.a.:

> "Du har i forbindelse med samtalen klaget over, at vi i forbindelse med dækningen af skimmelsvamp og overisolering af tagkonstruktionen foretager fradrag på 80 % for så vidt angår tagbelægningen, samt at vi ikke har tilbudt erstatning for afrensning af spærene.
>
> Vi har gennemgået sagen på ny, og kan ud fra det foreliggende acceptere at tilbyde dækning for afrensning af spærene; men for så vidt angår afskrivningen må denne ud fra det foreliggende fastholdes.
>
> **Vedrørende spærene.**
> Vi beder dig indsende et tilbud på afrensning af spærene for skimmelsvamp.

Når vi har modtaget tilbuddet vil vi vende tilbage.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at forholdet ikke må udbedres før end vi har godkendt tilbuddet, samt at vi forbeholder os, at indhente alternativt tilbud på afrensningen."

Klageren har i mail af 13/9 2013 til selskabet bl.a. anført:

"Som nævnt i telefonen er vi, ejerne af [Adresse 1], [Medejer] og [Klager], nu så langt i planlægningen af udbedringen af skaderne på husets loftkonstruktion, at vi kan se frem mod at håndværkeren, som vi har indhentet tilbud fra, rykker ind. Og når hans arbejde er afsluttet bliver det så også muligt at færdiggøre de arbejder indendørs, som Tryg villaforsikring dækker. Og som har måttet afvente udbedringen af loftsskaderne. Og afvente den forudgående korrespondance vi har haft med dig og [Ejerskiftetakstator 1] og [Ejerskiftetakstator 2] og Trygs kvalitetsafdeling. Disse korrespondancer og de diskussionspunkter, der har været mellem os, og som kvalitetsafdelingen har givet os ret i en del af, har naturligvis trukket sagen langt længere ud, end de op til tre måneder, du fortalte, at en sag normalt tager at afvikle, og det er nu relevant at gøre regnskabet op omkring genhusningsgodtgørelse.
Da jeg kunne forstå af vores seneste telefonsamtale forleden, at du fejlagtigt havde det indtryk, at [Medejer] aldrig var flyttet ind på [Adresse 1], og at det var mig, der skulle bo der, vil jeg lige forklare, hvordan tingene hænger sammen. Så du kan få det rette grundlag at vurdere ud fra.
[Medejer] fik adresse der allerede fra maj 2010. (Se venligst bilag 1). Da boligen så blev ubeboelig på grund af fjernelsen af alle gulvene i huset i forbindelse med udbedringen af dækningsberettigede skader, som Tryg villaforsikring dækkede, flyttede [Medejer] til min bopæl, [Adresse 2]. Det er den embedsbolig, jeg skal bebo som ... i ... Og [Medejer] har været genhuset her siden. Hun skiftede ikke adresse til [Adresse 2], da vi jo hele tiden håbede på, at en udbedring af de dækningsberettige skader på huset på [Adresse 1] var lige om hjørnet og derfor ikke kunne forudse det langtrukne sagsforløb, vi nu har været igennem. Men tværtimod regnede med, at hun hurtigt kunne flytte ind igen. Noget af [Medejer] indbo blev opmagasineret i et lagerlokale i ... fra d. 5. februar 2012. (Se venligst bilag 2). Organiseret af Tryg villaforsikring ved [Bygningstaksator]. Noget andet af indboet blev og er stadig opmagasineret hos mig på [Adresse 2]. Så det har Tryg altså ikke haft udgifter til opbevaring af. Ligesom heller ikke udgifter til [Medejers] flytning fra [Adresse 1], som vi selv klarede.
Omkring tiden for [Medejers] flytning fra [Adresse 1] til [Adresse 2] gik jeg på nettet og fandt lejeprisen på en villa af tilsvarende størrelse som [Adresse 1] i nærområdet. Prisen for en villa på ...vej i ... var dengang 7000 kr. A contoforbruget lå på 1000 kr. Så altså i alt 8000 kr. i månedlig udgift. (Se venligst vedlagte bilag 3 og 3a). Den samlede periode Tryg ejerskifteforsikring ved dig og [Ejerskiftetakstator 1] og [Ejeskiftetaksator 2] og kvalitetsafdelingen har forestået sagsbehandling regnet fra [Bygningstaksators] henvendelse til jer af 14. november 2011, om mulig medfinansiering af skader på huset på [Adresse 1], og til jeres seneste svar til mig af 17. juni 2013 på mit spørgsmål om mulig anvendelse af erstatningsbeløb fra jer til en anden og dyrere løsning, end den, I vil dække, er der altså gået 20 måneder. Hvis [Medejer] altså var blevet genhuset i boligen på ...vej, lad os så bare sige 1. februar 2012 til 1. juli 2013, hvor hun så ganske vist endnu ikke havde kunnet flytte ind i huset på [Adresse 1] igen , da det jo ikke er beboeligt endnu, ville der altså være tale om 17 måneder. Og dermed en udgift på i alt minimum 136000 kr. Jeg er helt klar over, at der i betingelserne for ejerskifteforsikringen i § 7 står, at 'De nævnte udgifter betales indtil en måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.' Men ved også fra Forsikringsoplysningen, at perioden kan for-

længes efter forhandling med forsikringsselskabet, når særlige forhold, som I vores tilfælde uenighed om erstatningsopgørelsen med forlængelse af genhusningsperioden til følge, forelægger."

I brev vedlagt klageskemaet, der er modtaget i nævnet den 31/12 2015, har klageren anført:

"Første klage:

1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
I forbindelse med el-arbejde i det hus på [Adresse 1], undertegnede er medejer af, fjernede en håndværker nogle loftsbrædder. Det afslørede, at der var en alvorlig skade på loftet. Skaden bestod i meget mangelfuld isolering, meget mangelfuld dampspærre og værst af alt: ingen udluftning overhovedet! Disse forhold havde medført markante fugtdannelser. Og en analyse fra Trygs eget laboratorium i ... viste, at der både var 'overfladeråd og skimmelsvampe'. Skaden blev anerkendt af Tryg ejerskifteforsikring som dækningsberettiget. I en mail fra selskabets ejerskifteafdeling fortælles det, at selskabet vælger at udbedre skaden ved at afmontere tagbelægningen og gå ned gennem taget, og når arbejdet er færdiggjort lægge en ny tagbeklædning på. Som følge af, at der, i tilstandsrapporten, var en K2'er klassificering af taget, vælger Tryg ejerskifteforsikring at fratrække 80% af det beløb, som selskabet havde indhentet tilbud på, en ny tagbelægning vil koste. Så vi altså kun får 20% af udgifterne til en ny tagbelægning erstattet. Der argumenteres med § 9.1 i ejerskiftebetingelserne, hvor der står, at 'Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.' Og selskabet har altså valgt den højeste nedskrivningsprocent overhovedet. Dertil kommer, at selskabet har valgt, at vi skal betale den fulde selvrisiko på 30.000 kr. som konsekvens af skaden.

Selskabet vælger yderligere at undlade at udbedre skaden på en sådan måde, at den beskadigede bygningsdel bliver lovliggjort efter nugældende isoleringskrav o. lign. Samlet set vil udbedringen af skaden altså komme til at til at koste os 30.000 i selvrisiko plus 80% af den samlede udgift på 37.500 kr. til ny tagbelægning ifølge selskabets tilbudsgivers estimat. (Se venligst bilag 1 og la). Det bliver i alt 60.000 kr.

I linje 4-5 på Tryg forsikrings hjemmeside: 'Fakta om Ejerskifteforsikring' står der, at 'Ejerskifteforsikringen skal beskytte køber mod ubehagelige økonomiske overraskelser i forbindelse med hushandlen.' Og det vil, i høj grad, netop være en ubehagelig overraskelse for os og i åbenlys strid med selskabets egen beskyttelsespolitik at kræve, at vi, ud over den fulde selvrisiko på 30000 kr., oven i købet skal have ekstra udgifter ved, at selskabet udbedrer en skade, det selv har erkendt at være erstatningspligtig for. Havde vi kendt til skaden før vi købte huset, ville vi sandsynligvis enten slet ikke have købt det, eller i hvert fald have krævet et nedslag i prisen svarende til, hvad det ville koste at udbedre skaden, inklusive lovliggørelse isoleringsmæssigt o. lign. Hvilket jo er ejernes ansvar.

Yderligere står der på Tryg forsikrings hjemmeside: 'Fakta om Ejerskifteforsikring' i afsnittet: 'Hvad dækker forsikringen' med underafsnittet: 'Forøgede byggeudgifter'. "Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettiget forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, der skyldes krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen." (Se venligst bilag 2). På en forespørgsel i Tryg forsikrings klageafdeling 'Kvalitet' svarede [Kvalitetskonsulent], at netop denne passus først har fundet vej til hjemmesiden

efter, at de nye regler for ejerskifteforsikring trådte i kraft 1. maj 2012 og derfor ikke gælder for vores og andre forsikringstageres ejerskifteforsikringer, tegnet før de nye regler trådte i kraft. Men da der f.eks. ikke er en fodnote eller andre oplysninger, der klargør dette forhold, står disse ord jo i skærende modstrid med selskabets afvisning af at betale for en lovliggørelse af bygningsdelen i forbindelse med udbedringen af skaden.

Sidst, men ikke mindst, vil vi understrege, at vi har anmeldt en skade på vores hus' loft — ikke på taget. Så vores afgørende modargument til selskabets krav om, at vi selv skal betale 80% af udgiften til ny tagbelægning er, at vi naturligvis ikke skal betale noget for selskabets håndtering af andre bygningsdele end den, vi har anmeldt skade på. Ydermere har hele to taksatorer fra Tryg ejerskifteforsikring, [Ejerskiftetaksator 2] og [Ejerskiftetaksator 1] besigtiget ejendommen, og [Ejerskiftetaksator 1] og [Skadebehandler] også fra Trygs ejerskifteafdeling, har været oppe på taget og kunnet konstatere, at det ikke var utæt, og altså ikke behøvede at blive skiftet.

2. Hvad jeg vil opnå med klagen er altså,

– at Tryg ejerskifteforsikring betaler det fulde beløb for tagpaparbejdet på bygningen. Så erstatningen for det ikke kun bliver 7.150 kr. men 35.750 kr., (se venligst bilag 1 og 1a) og

– at Tryg ejerskifteforsikring betaler for en udbedring af skaderne på loftet, der inkluderer lovliggørelse af forholdene. (Se venligst bilag 3 og 3a). Tilbud fra samme firma, som Tryg har fået til at udarbejde prisoverslag på den løsning, som selskabet har forelagt os. Og som altså ikke inkluderer lovliggørelse.

3. Bilag.

Der er vedlagt følgende bilag:
Bilag 1, bilag 1a, bilag 2, bilag 3 og bilag 3a. Alle i kopi.

Anden klage.

1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
Undertegnede indbringer herved Tryg Forsikrings kvalitetsafdelings afgørelse om ikke at ville udbetale genhusningsgodtgørelse i forbindelse med den ene ejers fraflytning af boligen beliggende [Adresse 1], grundet ubeboelighed som følge af udbedringen af dækningsberettigede skader anerkendt af Tryg villaforsikring og Tryg ejerskifteforsikring.

I Trygs forsikringsbetingelser for villaforsikring står der i § 8 under 'Flytteudgifter og andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning' at: 'I det omfang boligen midlertidig ikke kan benyttes på grund af en dækningsberettiget skade, dækkes sikrede og dennes husstands: Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af sikredes private indbo. Rimelige og dokumenterede udgifter ved sikredes fraflytning. Rimelige og dokumenterede udgifter til leje af erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.' Og i selskabets forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring står der, i § 7 Følgeudgifter. Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade, betales 7.1: 'Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo. Og 7.2: Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.'

I perioden 1/2 2012 til 28/2 2015 var husets beboer og medejer, [Medejer] genhuset hos mig i min embedsbolig beliggende [Adresse 2].

Da der i ingen af paragrafferne står noget om, at der skal være lidt tab, som forudsætning for udbetaling af genhusningsgodtgørelse, sådan som et af Trygs argumenter for ikke at ville udbetale erstatningsgodtgørelse til mig ellers lyder, og da Tryg ydermere ikke stillede krav om indgåelse af lejekontrakt, i forbindelse med, at [Medejer], på selskabets foranledning, fik opmagasineret indbo og fraflyttede [Adresse 1] og blev genhuset hos mig, og jeg derfor end ikke har haft mulighed for at formidle en indgåelse af lejekontrakt, som selskabet anfører som den anden betingelse for at udbetale erstatning, og som jeg jo ikke havde nogen interesse i at undgå, og det jo ville have forenklet problematikken, står jeg ganske uforstående over for Trygs afvisning af at betale mig genhusningserstatning på trods af den komplette udgiftsdokumentation, jeg, på selskabets anmodning, har leveret. Og som følger her:

Huslejeudgifter	februar 2012	: 4724,21 kr.
	Marts	: 4724,21 kr.
	April	: 4724,21 kr.
	Maj	: 4724,21 kr.
	Juni	: 4724,21 kr.
	Juli	: 4724,21 kr.
	August	: 4724,21 kr.
	September	: 4724,21 kr.
	Oktober	: 4724,21 kr.
	November	: 4724,21 kr.
	December	: 4785,82 kr.
	Januar 2013	: 4785,82 kr.
	Februar	: 4785,82 kr.
	Marts	: 4785,82 kr.
	April	: 4785,82 kr.
	Maj	: 4785,82 kr.
	Juni	: 4785,82 kr.
	Juli	: 4785,82 kr.
	August	: 4785,82 kr.
	September	: 4785,82 kr.
	Oktober	: 4785,82 kr.
	November	: 4785,82 kr.
	December	: 4785,82 kr.
	Januar 2014	: 4785,82 kr.
	Februar	: 4785,82 kr.
	Marts	: 4785,82 kr.
	April	: 4785,82 kr.
	Maj	: 4785,82 kr.
	Juni	: 4785,82 kr.
	Juli	: 4805,28 kr.
	August	: 4805,28 kr.
	September	: 4805,28 kr.
	Oktober	: 4805,28 kr.
	November	: 4805,28 kr.
	December	: 4805,28 kr.
	Januar 2015	: 4805,28 kr.
	Februar	: 4805,28 kr.
Huslejeudgifter i alt for perioden		: **176614,92 kr.**

Elforbrug kWh 2012 : 5767. Pris: 9866 kr.
2013 : 6444. Pris: 12042 kr.
2014 : 7239. Pris: 13701 kr.
2015: Da årsforbruget ikke kendes endnu, er jeg i mit estimat gået ud fra det samlede forbrug året for, altså 2014 og har divideret med 12 og ganget med to. Pris: 2283,50 kr.
Samlet El-udgift for perioden: 37892,50 kr.

Vandforbrug m3 2012: 138. Pris: 3451 kr.
2013: 146. Pris: 3638 kr.
2014: 142: Pris: 3564 kr.
2015: Da årsforbruget ikke kendes endnu, er jeg i mit estimat gået ud fra det samlede forbrug året før, altså 2014 og har divideret med 12 og ganget med to. Pris: 594 kr.

Samlede udgifter til vand for perioden: 11247 kr.

Gasforbrug m3 2012: 1529. Pris: 12281 kr.
2013: 1775. Pris: 15462 kr.
2014: 1558. Pris: 13688 kr.
2015: Da årsforbruget ikke kendes endnu, er jeg i mit estimat gået ud fra det samlede forbrug året før, altså 2014 og har divideret med 12 og ganget med to. Pris: 2281,33 kr.

Samlede udgifter til gas for perioden: 43712,33 kr.

Samlede udgifter til husleje, el vand og gas for perioden: 269466,75 kr.

Delt ligeligt mellem husstandens to beboere i perioden andrager de samlede udgifter 134733,37 kr. pr. beboer.

Hverken [Medejer] eller jeg selv har tidligere været ude for genhusning som følge af forsikringsdækkede skader på vores ejendom, mens Tryg forsikring har oplevet problematikken mange gange og derfor kender til de relevante procedurer i disse sager. Procedurer, der altså ikke er blevet fulgt i denne sag.

Da [Medejer] først blev genhuset hos mig pr. 1/2 2012, skal Tryg Forsikring naturligvis ikke betale genhusningsgodtgørelse for januar måned 2012. Derfor har jeg modregnet januar måneds udgifter for henholdsvis el, vand og gas til beløb på henholdsvis 822,17 kr. + 287,58 kr. + 1023,42 kr. I alt 2133,17 kr. Og når det beløb trækkes fra de 134733,37 kr., bliver **det endelige beløb: 132600,20 kr**.

Jeg kan tilføje, at Tryk har fået samtlige økonomiske oplysninger i kopi af originaldokumenterne.

Det skal også nævnes, at selskabet har sparet udgifter til opmagasinering af den del af [Medejers] indbo, der har været placeret i et opmagasineringsrum på [Adresse 1], og den del af hendes indbo, der har stået i et værelse på [Adresse 2]. Et værelse, som jeg derfor ikke har haft mulighed for at leje ud. Tryg har desuden sparet udgifter til transport af indbo til [Adresse 2], da vi selv har stået for den.

2. Hvad jeg vil opnå med klagen er altså
– at få økonomisk kompensation i form af en paritetisk deling af de udgifter, jeg har haft, under [Medejers] genhusningsperiode. 134733,37 kr.

3. Bilag.
Der er ikke vedlagt bilag.

Tredje klage.

1.Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
I forbindelse med en undersøgelse af, hvad der i tilstandsrapporten nærmere lå i bag den K2 anmærkning, der under punkt 1.2 Sokkel har følgende tekst: 'Sokkel skjult af skure, oplag overdækninger med mere, men hvor der er synligt, er der afskallet sokkelpuds', blev det konstateret, at der var opstået skader på soklen. Ved anmeldelsen af dette forhold indvilligede Tryg ejerskifteforsikring i at dække udgifterne til de nødvendige reparationer. Men ikke udgifterne til udgravningen og retablering af grunden. På trods af, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5 'Hvad dækker ekstrasikringen? 5.3 Forhold på grunden', at 'Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko på de forsikrede bygninger.' For at finde ud af, om der er skade på soklen, er det naturligvis nødvendigt at grave soklen fri. Og da der altså er konstateret skade på soklen, og Tryg ejerskifteforsikring har anerkendt erstatningspligten for reparationerne af soklen, må frigravningen af soklen logisk være en udgift, der følger med og må betales af Tryg.

2. Hvad jeg vil opnå med klagen er altså,
- at Tryg ejerskifteforsikring også betaler udgifterne til frigravning af soklen. 4900 kr. (Jf. Faktura bilag 4."

Hertil har selskabet i brev af 1/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

Vores kunde overtog [Adresse 1] d. 1. februar 2010 og med ikrafttræden samme dag tegnede en ejerskifteforsikring inkl. ekstrasikring med betingelser 0702 hos os. Forsikringen blev tegnet for en 5-årig periode og udløb således d. 1. februar 2015. Den blev endvidere tegnet med en selvrisiko på 30.000 kr. som også er den maksimale selvrisiko i hele forsikringsperioden.
...
Klage 1 og 2 – skimmelsvamp i loft
Vi modtog vores kunde telefoniske anmeldelse d. 13. april 2012 eller mere end 2 år efter overtagelsen. Vi noterede, at der var konstateret skimmelsvamp i lukket tagkonstruktion.

Vi modtog efterfølgende en redegørelse fra vores kundes håndværker [Håndværkerfirma] som oplyste, at han i forbindelse med renovering af loftet havde konstateret, at der var skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Sagen blev sendt til en ekstern taksator som besigtigede forholdet. Skaden blev herefter afvist ved brev af 1. juni 2012, idet vi mente, at skaden skyldtes almindelig slitage og manglende vedligeholdelse.

Vores kunde klagede herefter over afgørelsen og vi indvilgede i en genbesigtigelse med en intern taksator.

Efter genbesigtigelsen anerkendte vi forholdet som værende dækningsberettiget. Dog mente vi, at taget var meget tæt på udløb, hvorfor der ville blive foretaget en afskrivning på 80%. Dette blev meddelt vores kunde ved mail af 17. august 2012.

Vores kunde klagede herefter både til skadeafdelingen og til Kvalitetsafdelingen. Afgørelsen blev fastholdt d. 30. oktober 2012, d. 22. november 2012, d. 20. december 2012 og 14. februar 2013. Vores kunde sendte kommentarer mellem hver besvarelse, men ingen af kommentarerne indeholdte oplysninger som kunne føre til en anden end den trufne afgørelse.

Det er derfor min opfattelse, at forholdet omkring loftet og tagkonstruktionen ved indbringelse for nævnet d. 31. december 2015 er forældet.

Den 13. september 2013 modtog vi et krav om genhusning på min. 136.000 kr. fra vores kunde, idet medejer af ejendommen på [Adresse 1], [Medejer], ikke kunne bebo ejendommen i forbindelse med udbedringen af skaden. Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at [Medejer] havde boet i vores kundes embedsbolig på [Adresse 2] - en embedsbolig som vores kunde skal bebo i kraft af, at han er ... i ... Som dokumentation for kravet fremsendte vores kunde en kopi af [Medejers] sygesikringskort, samt to opslag på lejeboliger af samme størrelse som vores kundes.

Ved brev af 11. oktober 2013 stillede vi os undrende over for det fremsendte krav, idet vi ikke tidligere havde fået oplyst, at der var behov for genhusning. Tværtimod var ejendommen ikke beboet, da vores taksator besigtigede ejendommen og den bar i øvrigt præg af, at være under større renovering. Endvidere blev det oplyst, at ejerskifteforsikringen kun dækker genhusning, såfremt det sker efter forudgående aftale med os og at de i så fald skal være rimelige og dokumenterede. På det foreliggende grundlag fandt vi ikke, at det fremsendte krav kunne accepteres på ejerskifteforsikringen.

Herefter hørte vi ikke fra vores kunde før d. 13. oktober 2014, hvor han kontaktede os telefonisk og klagede over afvisningen af genhusningen.

Ved brev af 11. december 2014 fastholdte vi afvisningen over for vores kunde og henviste igen til, at kravet hverken var aftalt på forhånd med os eller dokumenteret. I øvrigt var forsikringen udelukkende tegnet i vores kundes navn og [Medejer] var således ikke omfattet af den sikrede personkreds.

Vores kunde klagede herefter til Kvalitetsafdelingen ved mail af 8. januar 2015. Klagen blev besvaret d. 9. januar 2015 hvor afgørelsen blev fastholdt med henvisning til tidligere besvarelser omkring, at genhusningen ikke var sket efter forudgående aftale med os og i øvrigt mente vi ikke, at vores kunde havde bevist, at der var lidt et tab.

Vores kunde fremsendte d. 4. marts 2015 en oversigt over husleje, el og gas - alt faktureret til [Klagers arbejdsgiver].

Ved brev af 4. marts 2015 meddelte vi vores kunde, at der fortsat ikke forelå en lejekontrakt mellem [Medejer] og udlejer, som jo i dette tilfælde var [Klagers arbejdsgiver].

Vi modtog herefter d. 1. juni 2015 bankudskrifter over vores kundes boligbidrag. Det fremsendte gav os ikke anledning til at ændre vores afgørelse, idet vi fortsat ikke mente, at der var lidt et tab og at bevisbyrden for dette skulle løftes af vores kunde.

Vores kunde indbragte herefter sagen for ankenævnet.

Klage 3 - udgravning af terræn
Vores kunde kontaktede os telefonisk d. 18. september 2014 og oplyste, at terrænet i den nordvestlige del af grunden havde en forkert hældning, således at hældningen gik ind mod huset i stedet for væk fra huset.

Vi modtog yderligere forklaring fra vores kunde d. 22. september 2014 inkl. reparationsoverslag på 37.500 kr. Overslaget indeholdt følgende:

> Tilbud fra [Anlægsgartner], ...:
> Bortskæring og filsning af sokkel 2500,- kr.
> Lægning og levering af ca. 60 m2 50*50 fliser i ca. 20 cm stabilgrus og 5 cm afretnings grund 28.500,-
> Etablering af faskine til tagvand 6.500,- kr.
> I alt 37.500,- kr. incl. moms.

Med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger omkring terrænet og soklen, blev skaden afvist ved brev af 24. september 2014.

Vores kunde kontaktede os telefonisk d. 27. oktober 2014 og udtrykte utilfredshed med vores afgørelse. Vi anerkendte erstatningspligten vedrørende bortskæring og filsning af sokkel til 2.500 kr., idet det reelt set udgjorde en skade. De øvrige poster på overslaget var nødvendige for at udbedre den K2 anmærkning i tilstandsrapporten vedrørende terrænet, hvorfor disse udgifter ikke var dækket af ejerskifteforsikringen.

Ved brev af 11. december 2014 fremsendte vi en udførlig gennemgang af dækningen på ejerskifteforsikringen, herunder at forsikringen ikke dækker forholdt som var nævnt i tilstandsrapporten og som vores kunde havde kendskab til ved overtagelsen af huset.

Ved mail af 8. januar 2015 klagede vores kunde til Kvalitetsafdelingen. Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at klagen omhandlede både forholdet vedrørende genhusning og forholdet vedrørende soklen.

Kvalitetsafdelingen besvarede klagen d. 9. januar 2015 og henviste igen til, at ejerskifteforsikringen kun dækkede den reelle skade på soklen og at der i henhold til K2 anmærkningen i tilstandsrapporten var informeret om at terrænet skulle ændres.

Vores kunde kontaktede os herefter først igen d. 4. september 2015, hvor han oplyste, at soklen ikke længere kunne repareres for 2500 kr. og vi bad ham derfor indsende et nyt tilbud.

Tilbuddet blev modtaget d. 7. september 2015 og lød på 9.562,40 kr. Og ved brev af 18. september 2015 accepterede vi det fornyede reparationstilbud.

Efter modtagelse af fakturaen blev udgiften betalt direkte til vores kunde d. 20. november 2015.

Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at vores kunde ikke tidligere har omtalt eller fremsendt dokumentation for udgravning på 4.900 kr.

Konklusion
Som tidligere nævnt er det min opfattelse, at forholdet omkring udbedring af loftet og tagkonstruktionen er forældet og jeg finder derfor ikke anledning til at gå yderligere ind i dette forhold.

Hvad angår forholdet omkring genhusning, så fremgår det tydeligt af forsikringsbetingelserne pkt. 7, at Tryg udelukkende betaler omkostninger til fx genhusning, hvis dette sker efter forudgående aftale med os.

Jeg må henlede nævnets opmærksomhed på, at vores kunde ikke har rådført sig med os omkring genhusning og at flere af vores taksatorer har oplyst, at huset var ubeboet, da de besigtigede det og at det i øvrigt bar præg af en så omfattende og igangværende renovering, hvorfor det ikke var muligt at bo i huset samtidig.

Endvidere har vi ikke fået forelagt en lejekontrakt mellem [Medejer] som lejer og [klagerens arbejdsgiver] som udlejer. Eftersom ejendommen på [Adresse 2] ikke ejes af vores kunde, mener jeg heller ikke at han er berettiget til at leje dele af ejendommen ud, uden forudgående aftale med ejeren.

Slutteligt er det også fortsat vores opfattelse, at vores kunde - som kravstiller - ikke har dokumenteret, at han har lidt et tab.

Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at vi over for vores kunde har henvist til ankenævnskendelse 78.233 og 82.876 som begge omhandler genhusning på ejerskifteforsikringen.

78.233 omhandler en forsikringstager som ikke selv bor på adressen, men retter krav for genhusningsudgifter i forbindelse med udbedring af en dækningsberettiget skade. Ejerskifteforsikringen afviser dækning af genhusningsudgifter, idet forsikringstageren ikke bor på adressen og derfor ikke har lidt et tab i forbindelse med genhusning. Nævnet giver selskabet medhold, idet forsikringstageren ikke har haft udgifter til fraflytning af egen bolig.

82.876 omhandler en sag hvor forsikringstager er en kirke og hvor præsten må fraflytte ejendommen i forbindelse med udbedring af skaden. Igen giver nævnet selskabet medhold i, at det er forsikringstager som er sikrede på policen og at ejerskifteforsikringen kun dækker udgifter ved fraflytning af egen bolig.

Begge sager er direkte sammenlignelig med nærværende sag.

Vedrørende forholdet omkring udgravning af terræn, så er forholdet angivet med en K2 i tilstandsrapporten, hvorfor vores kunde var informeret om en alvorlig skade forud for købet af ejendommen. Vores kunde var således klar over, at hældningen på terrænet skulle ændres og som led i dette blev der konstateret en skade på soklen. Det betyder, at udgravningen er en del af udbedringen af K2 anmærkningen, hvilket jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1 ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke kan betale erstatning for hverken genhusning eller udgravning af terræn.

Vores kunde bemærker i sin klage, at vi på vores hjemmeside henviser til dækninger som ikke er gældende for hans forsikring og at dette er misvisende over for kunderne. Jeg skal i den forbindelse bemærke, at vores nyeste produkt fremhæves på hjemmesiden og at der henvises til, at kunderne kan have andre betingelser."

12. 88896

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 23/2 2016 til nævnet anført:

> "På side 3/6 linje 1-2 skriver forsikringsselskabet, at 'Vores kunde klagede over afgørelsen og vi indvilligede i en genbesigtigelse med intern taksator.'
>
> Af mit medsendte 'Bilag 1+1a', mail af 2. juli 2012, fremgår det skriftligt fra [Skadebehandler], at det forholder sig stik modsat. Det var, tværtimod, mig, der indvilligede i en genbesigtigelse efter anmodning fra Tryg. Jeg havde jo ingen grund til ikke at imødekomme anmodningen. Hvilke bevæggrunde Tryg havde til at ønske en genbesigtigelse, skal jeg ikke gøre mig klog på, men undrer mig over, hvilken god grund selskabet nu har til ikke at få sagen prøvet i ankenævnet, siden Tryg argumenterer imod, med henvisning til en forældelsesfrist. Og som kommentar til forældelsesfristen vil jeg blot henvise til det store og vældigt tidskrævende arbejde, det har været for mig som fuldtidsbeskæftiget, ikke- juridisk fagperson, i en ganske anden branche, at korrespondere klagesager med Tryg ejerskifteforsikring og køre villaforsikringssager med selskabet igennem flere år. Den forsikringssag mellem Tryg villaforsikring og mig, der startede hele forsikringssagen, for år tilbage, har f.eks. først fundet sin endelige afslutning for ganske nylig. Ikke mindst fordi den har afventet resultaterne af forhandlingerne med ejerskifteforsikringen om erstatning. Og udbedringen af skaderne. Dertil kommer, at jeg, af praktiske grunde valgte at indbringe de tre sager, jeg gerne ville gå videre til ankenævnet med, under ét, da jeg havde dannet mig et samlet overblik over, problematikkerne. Og efter at TRYG, i flere svarskrivelser til mig, selv havde nævnt muligheden for at indbringe emnerne for ankenævnet.
>
> På side 3/6 linje 19-20 skriver forsikringsselskabet: 'Ved brev af 11. oktober 2013 stillede vi os undrende over for det fremsendte krav, idet vi ikke tidligere havde fået oplyst, at der var behov for genhusning...Endvidere blev det oplyst, at ejerskifteforsikringen kun dækker genhusning, såfremt det sker efter forudgående aftale med os og at de i så fald skal være rimelige og dokumenterede...I øvrigt var forsikringen udelukkende tegnet i vores kundes navn og [Medejer] var således ikke omfattet af sikredes personkreds.'
>
> Af mit medsendte 'Bilag 2', mail af 29. november 2011 fra [Bygningstaksator] til mig, fremgår det klart, at der er aftalt et samarbejde mellem Tryg villaforsikring og Tryg ejerskifteforsikring ved [Ejerskiftetaksator 1], omkring den dækningsberettigede skade, der var konstateret på [Adresse 1]. Og skaden udviklede sig efterhånden til at blive så omfattende, at alle trægulve skulle brækkes op og nye lægges. Og nyt loft skulle til. Så det altså ikke var muligt at bo i huset. Derfor blev [Medejer] genhuset hos mig på [Adresse 2]. Og som det fremgår af mit medsendte 'Bilag 3' har størstedelen af hendes indbo været opmagasineret fra d. 9. marts 2013 til d. 15. april 2015. Det, hun ikke havde oplagret i et rum på [Adresse 1]. Og det, som vi, for egen regning, havde fået transporteret til genhusningsstedet. Så forsikringsselskabet altså ikke har haft udgifter til opmagasinering af det. At Tryg, som det hedder i ovenstående citat: 'Ved brev af 11. oktober 2013 stillede vi os undrende over for det fremsendte krav, idet vi ikke tidligere havde fået oplyst, at der var behov for genhusning', ikke skulle være bekendt med, at [Medejer] havde behov for genhusning, når nu villaforsikringstaksator [Bygningstaksator], selv havde takseret de alvorlige skader i huset og initieret opmagasineringen af [Medejers] indbo, taler for sig selv. Om det er ejerskifteforsikringen eller villaforsikringen eller en kombination af de to, der udbetaler genhusningsgodtgørelsen, er naturligvis et rent internt forsikringsselskabsanliggende. Jeg kan blot konstatere, at begge instanser har været involveret i forsikringssagerne omkring

[Adresse 1], med dækning af erstatningsberettigede skader, der har ført til nødvendigheden af [Medejers] genhusning.

Hvad angår 'at ejerskifteforsikringen kun dækker genhusning, såfremt det sker efter forudgående aftale med os', vil jeg blot sige, at jeg synes, det ville have tjent Danmarks største forsikringsselskab med mange, mange års erfaring i forsikringer og forsikringsbetingelser til ære at have gjort mig, der aldrig havde haft med ejerskifteforsikring af parcelhus at gøre, før jeg blev medejer af [Adresse 1], opmærksom på, at genhusningsbetingelser skal aftales på forhånd. Oplysningen kunne f.eks. være givet i forbindelse med arrangeringen af opmagasineringen af [Medejers] indbo. Udelukkende at holde mig ansvarlig for, at der ikke kom nogen genhusningsaftale i stand inden genhusningen, og oven i købet prøve at bruge det mod mig i min klagesag, er det sikkert ikke kun mig, der oplever som en helt urimelig ansvarsfordeling.

Yderligere vil jeg gerne kommentere følgende passus i Trygs svarbrev til ankenævnet: 'I øvrigt var forsikringen udelukkende tegnet i vores kundes navn og [Medejer] var således ikke omfattet af sikredes personkreds.'

Grunden til det er jo, at jeg, ved tegningen af forsikringen, ikke fik tilbudt muligheden for, at både [Medejer] og jeg kunne stå på ejerskifteforsikringen. Selv om jeg tegnede den dyreste, og den med højst selvrisiko. Set ud fra forsikringsudbyderens synspunkt var det naturligvis en god forretning, idet forsikringsansvaret så kun kom til at omfatte én person. Men set ud fra min synsvinkel som forsikringstager, var det jo absolut ingen fordel, at kun jeg er dækket af ejerskifteforsikringen. Selv om [Medejer] og jeg ejer huset sammen. Derfor er min klage over Trygs afvisning af at yde genhusningsgodtgørelse også en klage over, at selskabet ikke vil yde mig økonomisk kompensation for bl.a. de udgifter, altså økonomiske tab, jeg har haft ved at have [Medejer] boende i genhusningsperioden. Og som jeg til fulde har dokumenteret.

Hvad angår de to ankenævnskendelser, som Tryg nævner i selskabets svarskrivelse, og mener er sammenlignelige med sagen her, er jeg helt uenig. For hvad angår den første sag, 78.233, så er, for det første, den person, der omtales, frit stillet til at bebo sin bolig. Personen er nemlig ikke .... Med bopælspligt i sin embedsbolig, som i mit tilfælde. Jeg må altså ikke bo i den bolig, jeg ejer halvdelen af. Og for det andet boede [Medejer] jo på [Adresse 1], og jeg har haft udgifter, altså tab, i forbindelse med genhusningen af hende i min embedsbolig.

Angående den anden ankenævnskendelse, 82.876, er den jo endnu mindre sammenlignelig med min klagesag, da den kendelse handler om en præst, der må fraflytte sin embedsbolig. Hvilket jo altså ikke er på tale i mit tilfælde.

Endelig vil jeg kommentere Trygs skrivelses bemærkning nederst på side 4/6: 'Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at vores kunde ikke tidlige har omtalt eller fremsendt dokumentation for udgravning på 4.900 kr.' Jeg har omtalt det telefonisk for en af [Tryg medarbejders] kolleger i ejerskifteskadeafdelingen. Omtalen er åbenbart ikke nået videre. Og jeg er ikke tidligere blevet bedt om at indsende dokumentation for udgravningen. Men for god ordens skyld medsender jeg her dokumentation for udgiften til udgravningen. 'Bilag 4'."

Selskabet har i brev af 21/3 2016 til nævnet bl.a. anført, at selskabet har betalt 32.000 kr. for opmagasinering.

14. 88896

Ved brev af 8/4 2016 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets bemærkninger til klagerens påstand om, at han/medejeren er berettiget til dækning for eventuelle udgifter til genhusning i henhold til villaforsikringen. Hertil har selskabet i brev af 27/4 2016 til nævnet bemærket:

> "Af forsikringsbetingelserne for villaforsikringen, EJ03, fremgår det af pkt. 1, at ejeren eller brugeren af ejendommen er sikret. Derudover fremgår det af pkt. 8, at forsikringen dækker rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.
>
> Modsætningsvis fremgår det af pkt. 1 i forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, at sikret alene er den på policen anførte ejer af den sikrede ejendom.
>
> Medejeren ville således have været berettiget til dækning for eventuelle udgifter til genhusning på villaforsikringen, i det omfang at de skønnedes rimelige og dokumenterede.
>
> Jeg gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er betalt for genhusning på villaforsikringen, og at vores taksator ikke har været præsenteret for krav om genhusning i hele det lange skadesforløb, der har været. Ligeledes gør jeg opmærksom på, at vi ikke finder udgifterne hverken rimelige eller dokumenterede i forhold til en eventuel erstatning på villaforsikring. Forudsætningen for at få erstatning må fortsat være, at man kan dokumentere, at man har lidt et tab og på det foreliggende grundlag, mener jeg ikke, at vores kunde har gjort dette.
>
> Det er desværre ikke muligt for os, at fremsende policerne for ejerskifteforsikringen og villaforsikringen, men jeg vedlægger i stedet forsikringsoversigt fra 2011, som er første forsikringsoversigt efter oprettelsen af forsikringerne."

Klageren har efterfølgende fremsendt kopi af policerne for ejerskifte- og villaforsikringen. Det fremgår heraf, at klageren er forsikringstager for begge forsikringer.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Faktura af 1/5 2015 til klageren på 48.292,50 kr. for opmagasinering af 13 m3 indbo i 768 dage.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

> "**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
...
5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
…
6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke
6.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

7 Følgeudgifter
Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:
7.1 Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.
7.2 De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold.
...
9 Hvorledes beregnes erstatningen
9.1 Ejerskifteforsikringen
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

9.2 Ekstrasikringen
Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1"

Af forsikringsbetingelserne for villaforsikringen fremgår bl.a.:

"**8. Øvrige erstatningsberettigede omkostninger**

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækker forsikringen også:

- Redning og opbevaring
- Oprydning
- Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse
- Flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning

...
Flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning
I det omfang boligen midlertidigt ikke kan benyttes på grund af en dækningsberettiget skade, dækkes sikredes og dennes husstands:

- Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af sikredes private indbo.
- Rimelige og dokumenterede udgifter ved sikredes fraflytning.
- Rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.
- Mistet lejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt. Gælder ikke for fritidshuse.

Erstatning ydes i indtil 1 måned efter, at skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter, at skaden er indtruffet.

Opføres bygningen i en anden skikkelse, ydes der kun erstatning for det tidsrum, det ville have taget at sætte den skadede bygning i samme stand som før skaden.

Er sikrede skyld i, at udbedring forsinkes, erstattes ikke de udgifter, der måtte være forbundet med forsinkelsen.

Forsikringen dækker ikke

- Udgifter og lejetab, hvis bygningen ikke istandsættes eller genopføres.
- Evt. ulemper og gener i forbindelse med istandsættelse efter en skade hvor fraflytning ikke skønnes nødvendig.
- Evt. ulemper i forbindelse med fraflytning.
- Hvis genhusning er omfattet at anden forsikring.

De udgifter, der er nævnt i dette afsnit, ydes kun i forbindelse med skader konstateret i forsikringstiden, uanset at insekt- og svampeskader er dækket i indtil 3 måneder efter forsikringens ophør."

Nævnet udtaler:

Erstatningsopgørelsen

Klageren har i sit brev til nævnet anført, at han kræver yderligere erstatning udbetalt i anledning af det anerkendte forhold vedrørende manglende ventilation og skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Selskabet har i brev af 1/2 2016 til nævnet anført, at klagerens eventuelle krav er forældet. Selskabet henviser til, at afgørelsen om beregningen af erstatningen blev meddelt klageren ved brev af 17/8 2012. Afgørelsen blev ifølge selskabets brev af 1/2 2016 fastholdt over for klageren "d. 30. oktober 2012, d. 22. november 2012, d. 20. december 2012 og 14. februar 2013".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forældelsesfristen i henhold til forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2, senest må regnes fra den 17/8 2012, hvor selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende og opgjorde erstatningen. Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet med henvisning til den 3-årige forældelsesfrist har anset klagerens krav som forældet, da han først den 31/12 2015 indbragte klagen for Ankenævnet for Forsikring. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Genhusning

Klageren har som forsikringstager på vegne af medejeren fremsat et krav om erstatning i henhold til reglerne om genhusning i såvel ejerskifte- som villaforsikringen.

18. 88896

Klageren har i sit brev vedlagt klageskemaet anført, at han bor på [adresse 2], og at medejeren bor på [adresse 1], der er den forsikrede bygning, og at medejeren i perioden fra den 1/2 2012 til den 28/2 2015 har boet hos klageren i hans embedsbolig, mens de forsikringsdækkede skader på [adresse 1] blev udbedret.

Klageren har blandt andet anført, at der i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er krav om, at der skal være udfærdiget en lejekontrakt for at opnå dækning, og at medejerens indbo på selskabets foranledning blev opmagasineret i forbindelse med en skade, der var dækket i henhold til villaforsikringen.

Selskabet har i sit brev af 1/2 2016 til nævnet afvist at udbetale erstatning i henhold til reglerne om genhusning med henvisning til, at flere af selskabets taksatorer har oplyst, "…at huset var ubeboet, da de besigtigede det, og at det i øvrigt bar præg af en omfattende og igangværende renovering, hvorfor det ikke var muligt at bo i huset samtidig". Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har fremsendt lejekontrakt mellem ham selv og medejeren, og at klageren i øvrigt ikke er berettiget til at leje dele af sin embedsbolig ud, uden forudgående aftale med ejeren. Herudover har selskabet anført: "Slutteligt er det også fortsat vores opfattelse, at vores kunde - som kravstiller - ikke har dokumenteret, at han har lidt et tab". Endvidere har selskabet i sit brev af 21/3 2016 til nævnet bl.a. anført, at selskabet har betalt 32.000 kr. for opmagasinering. Selskabet har endvidere anført, at medejeren af huset ikke er sikret i henhold til ejerskifteforsikringen og derfor ikke er berettiget til genhusningsdækning.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har i sine overvejelser blandt andet lagt vægt på, at genhusningen ikke er sket efter forudgående aftale med selskabet, hvorfor klageren og medejeren bevismæssigt har bragt sig i en vanskelig position.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at ejendommen bar præg af at være ubeboet og under renovering, da selskabet besigtigede ejendommen første

gang. Som sagen er oplyst, er det efter nævnets opfattelse ikke godtgjort af klageren, at medejeren boede på ejendommen forud for skaden.

Videre har nævnet lagt vægt på, at klageren ikke har redegjort nærmere for, hvorfor udbedringsarbejderne ikke ville kunne være tilrettelagt, så fortsat beboelse kunne finde sted. At selskabet har betalt 32.000 kr. for opmagasinering af indbo, beviser efter nævnets opfattelse ikke, at ejendommen ikke kunne bebos.

For så vidt angår klagerens opgørelse over genhusningskravet bemærker nævnet, at klageren ikke ses at have haft øgede udgifter til leje af sin embedsbolig, som han har pligt til at bebo. Nævnet finder, at klageren, som sagen er oplyst, ikke har godtgjort, at medejeren har haft dækningsberettigende lejeudgifter. Hvad angår udgifterne til el, vand og gas bemærker nævnet, at såfremt disse udgifter har været højere som følge af, at medejeren i en periode har boet hos klageren, må det antages, at medejeren har sparet udgifter i samme størrelsesorden på [adresse 1]. Nævnet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort at have et krav, der efter omstændigheder måtte være dækningsberettigende i henhold til forsikringernes genhusningsdækninger.

Frigravning af sokkel

I brevet, der var vedlagt klageskemaet, har klageren anført, at selskabet skal dække udgiften på 4.900 kr. til frigravning af soklen i forbindelse med den anerkendte skade på soklen.

Selskabet har heroverfor i sit brev af 1/2 2016 anført, at det har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ved anmærkningen i tilstandsrapporten var "…klar over, at hældningen på terrænet skulle ændres".

Med karakteren K2, er det i tilstandsrapporten nævnt, at terrænet er højt flere steder omkring ejendommen, specielt mod nordvest.

Nævnet lægger til grund, at frigravningen er sket for at soklen kunne repareres, og at udgiften dermed er en del af reparationsomkostningerne. Nævnet finder på denne bag-

grund, at selskabet skal udbetale 4.900 kr. med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24 til klageren. Det er nævnets opfattelse, at bemærkningerne i tilstandsrapporten om højt terræn omkring ejendommen ikke kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal udbetale 4.900 kr. til klageren som skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels